ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

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

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

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr. 5362 din 01.07.2024;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul juridic , înregistrat sub nr. 6106 din 30.07.2024 .
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, înregistrat sub nr. 6795 din 29.08.2024 ;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Țibulcă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimaţie nr.15267/ 2021;
- prevederile art. 336-346 si art.363 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare:

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

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

HOTĂRĂŞTE :

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

1. suprafața de 421mp teren categoria neproductiv, este situată în intravilanul satului Baia, strada Cărămidăriei, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38639 a comunei Baia număr cadastral 38639, (Anexa 1);
2. suprafața de 1.010 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Huțanilor județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38721 a comunei Baia , număr cadastral 38721,(Anexa 2);
3. suprafața de 406 mp teren, categoria curti constructii, situată în intravilanul satului Baia, strada Învățător M.Gavrilescu, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38749 a comunei Baia , număr cadastral 38749-C1,(Anexa 3);
4. suprafața de 676 mp teren, categoria curti constructii, situată în intravilanul satului Baia, strada Vișinilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.38752 a comunei Baia,număr cadastral 38752 -C1. (Anexa 4);
5. suprafața de 266 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia , strada General Mlesniță Constantin județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38685 a comunei Baia, număr cadastral 38685 . (Anexa 5);
6. suprafața de 700 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Afinelor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 35881 a comunei Baia , număr cadastral 35881 -C1(Anexa 6);
7. suprafața de 150 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37318 a comunei Baia , număr cadastral 37318. (Anexa 7);
8. suprafața de 359 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul

Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38697 a comunei Baia , număr cadastral 38697. (Anexa 8);

9. suprafața de 330 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38698 a comunei Baia , număr cadastral 38698. (Anexa 9);
10. suprafața de 301 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38699 a comunei Baia , număr cadastral 38699. (Anexa 10);
11. suprafața de 311 teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38700 a comunei Baia , număr cadastral 38700. (Anexa 11);
12. suprafața de 250 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38701 a comunei Baia , număr cadastral 38701. (Anexa 12);
13. suprafața de 250 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38702 a comunei Baia , număr cadastral 38702. (Anexa 13);
14. suprafața de 271 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38703 a comunei Baia , număr cadastral 38703. (Anexa 14);
15. suprafața de 295 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38704 a comunei Baia , număr cadastral 38704. (Anexa 15);
16. suprafața de 310 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38705 a comunei Baia , număr cadastral 38705. (Anexa 16);

Art. 2. Se însuşesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing.Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, conform anexelor de la nr. 17 la nr. 32 parte integranta la prezenta hotarare,:

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate si documentatia de atribuire privind vânzarea prin licitaţie publică deschisa a suprafetelor de teren cuprinse in art.1 la prezenta hotarare , conform anexelor de la nr. 33 la nr.48, 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. 49 la nr. 53, care fac parte integranta la prezenta hotărâre .

Art. 5 . Preţul de pornire al licitaţiei, se stabileste dupa cum urmează :

- pentru suprafața de 421 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia , strada Cărămidăriei este de 11.447,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 17, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 1.010 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia, strada Hutanilor este de 25.881,00 lei conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 18, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 406 mp teren,categoria curti constructii, situată în intravilanul satului Baia,strada Învatator Mihai Gavrilescu comuna Baia, este de 10.451,00 lei, conform raportului de evaluare din Anexa 19, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 676 mp teren, categoria curti constructii , situată în intravilanul satului Baia,strada Visinilor, comuna Baia, este de 16.900.000, conform valorii din inventar, stabilită prin HCL nr.64 din 28.09.2023 aceasta fiind superioară valorii stabilite prin raportului de evaluare din Anexa 20 ;
- pentru suprafața de 266 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,strada General Mlesnita Constantin, comuna Baia, este de 7.465,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 21, fiind superioara valorii de inventar;
- pentru suprafața de 700 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,strada Afinelor comuna Baia, este de 18.912,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 22, fiind superioara valorii de inventar;
- pentru suprafața de 150 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de 3. 982,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 23, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 359 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,strada Cetinei, comuna Baia, este de 8.958,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 24, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 330 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Cetinei , comuna Baia, este de 8.062,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 25, fiind superioară valorii de inventar;

- pentru suprafața de 301 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,stada Cetinei comuna Baia, este de 7.365,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 26, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 311 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,stada Cetinei comuna Baia, este de 7.564,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 27, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 250 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,stada Cetinei comuna Baia, este de 6.096,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 28, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 250 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,stada Cetinei comuna Baia, este de 6.096,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 29, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 271 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,stada Cetinei comuna Baia, este de 6.619,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 30, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 295 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,stada Cetinei comuna Baia, este de 7.192,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 31, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 310 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,stada Cetinei comuna Baia, este de 7.565,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 32, fiind superioară valorii de inventar;

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

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

Președintele de ședință,

✍ **Romică ȘANDRU**

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

✍ **Rodica COCEAN**

BAIA:29.08.2024
NR. 62

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 700 mp,

avand numarul cadastral 35881-C1 situat in comuna Baia,strada Afinelor, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 700 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 35881 UAT Baia cu nr. cad. 35881-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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **18.912 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 237** intocmit la data de **27.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.500 lei**,** (valoare calculata prin comparatie cu o alta parcela din HCL 44 din 29.09.2009) **conform HCL 44 din 29.09.2009.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **18.912 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 1.891,2** 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). Garanţia de participare a ofertantului câștigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 35881 *cu suprafata de* 700 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 35881 -C1 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 44 din 29.09.2009**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 18.912 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 18.912,00 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 1.891,20 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300, 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

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 150 mp,

avand numarul cadastral 37318 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea

şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 150 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 37318 UAT Baia cu nr. cad. 37318 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **3.982 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 238** intocmit la data de **28.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 1.492 lei**, conform HCL 11 din 25.02.2021.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **3.982 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 398,20** lei iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanţia de participare a ofertantului câștigător 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 in 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 imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.
b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.
c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 37318 *cu suprafata de* 150 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)
d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;
f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
k) **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă (**F4)**, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 37318, situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 11 din 25.02.2021.**

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 3.982,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 3.982,00 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 398,20 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
Romică ȘANDRU

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 421 mp,

avand numarul cadastral 38639 situat in comuna Baia,Strada Cărămidăriei, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 421 mp, avand categoria de folosinta neproductiv , intabulat în cartea funciară nr. 38639 UAT Baia cu nr. cad. 38639 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **11.447 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 232** intocmit la data de **21.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 589 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **11.447 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 1.145** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.
b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.
c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38639 *cu suprafata de* 421 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)
d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;
f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
k) **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă (**F4)**, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice:

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

b Sediu: **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 şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38639, situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

Motivele care justifică iniţierea vânzării:

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

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

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. Elementele de preţ:

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 11.447,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 11.447,00 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 1.145 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
Romică SANDRU

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 266 mp,

avand numarul cadastral 38685 situat in comuna Baia,strada General Mlesnita Constantin , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 266 mp, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr. 38685 UAT Baia cu nr. cad. 38685 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **7.465 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 236** intocmit la data de **27.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 2.896 lei**, conform HCL 76 din 31.08.2022.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **7.465 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** 747 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38685 *cu suprafata de* 266 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38685, situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 76 din 31.08.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 7.465,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 7.465,00lei
- Garantia de participare la licitaţie: 747,00 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

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 359 mp,

avand numarul cadastral 38697 situat in comuna Baia,strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1)Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca au fost depuse cel puţin două oferte valabile
(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 359 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38697 UAT Baia cu nr. cad. 38697 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **8.958 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 223** intocmit la data de **17.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 4.038 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **8.958 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 896,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38697 *cu suprafata de* 359 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38697 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 8.958,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 8.958,00 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 896,00 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00 lei

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

Președintele de ședință,
✍ **Romică ȘANDRU**

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 330 mp,

avand numarul cadastral 38698 situat in comuna Baia,strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1)Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca au fost depuse cel puţin două oferte valabile
(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 330 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38698 UAT Baia cu nr. cad. 38698 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **8.062 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 224** intocmit la data de **17.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.712 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **8.062 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 806,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38698 *cu suprafata de* 330 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vanzare-cumparare este „**Preţul cel mai mare oferit peste preţul minim de pornire al licitaţiei**".

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38698 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 8.062,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 8.062 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 806,00 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
✍ **Romică ȘANDRU**

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 301 mp,

avand numarul cadastral 38699 situat in comuna Baia, strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 301 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38699 UAT Baia cu nr. cad. 38699 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **7.365 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 225** intocmit la data de **18.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.386 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **7.365 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 737,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38699 *cu suprafata de* 301*mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)
d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;
f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
k) **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38699 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **7.365,00** lei.

- Preţ pornire licitaţie: **7.365** lei
- Garantia de participare la licitaţie: **737,00** lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
✍ **Romică ȘANDRU**

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 311 mp,

avand numarul cadastral 38700 situat in comuna Baia, strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 311 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38700 UAT Baia cu nr. cad. 38700 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **7.564 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 226** intocmit la data de **18.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.498 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **7.564 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 756,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câștigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.
b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.
c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38700 *cu suprafata de* 311 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)
d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;
f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
k) **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă (**F4)**, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice:

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

b Sediu: **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 şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38700 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

Motivele care justifică iniţierea vânzării:

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

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

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. Elementele de preţ:

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **7.564,00** lei.

- Preţ pornire licitaţie: **7.564,00** lei
- Garantia de participare la licitaţie: **756,00** lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
✍ **Romică ȘANDRU**

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 250 mp,

avand numarul cadastral 38701 situat in comuna Baia, strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 250 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38701 UAT Baia cu nr. cad. 38701 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **6.096 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 227** intocmit la data de **19.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 2.812 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **6.096 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 610,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38701 *cu suprafata de* 250 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38701 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **6.096,00** lei.

- Preţ pornire licitaţie: **6.096,00** lei
- Garantia de participare la licitaţie: **610,00** lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
✍ **Romică ȘANDRU**

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 250 mp,

avand numarul cadastral 38702 situat in comuna Baia, strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 250 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38702 UAT Baia cu nr. cad. 38702 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **6.096 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 228** intocmit la data de **19.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raportul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 2,812 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **6.096 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 610,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câștigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38702 *cu suprafata de* 250 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38702 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **6.096,00** lei.

- Preţ pornire licitaţie: **6.096,00** lei
- Garantia de participare la licitaţie: **610,00** lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
✍ **Romică ȘANDRU**

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 271 mp,

avand numarul cadastral 38703 situat in comuna Baia, strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 271 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38703 UAT Baia cu nr. cad. 38703 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **6.619 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 229** intocmit la data de **20.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raportul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.049 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **6.619lei.**

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 662,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38703 *cu suprafata de* 271 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice:

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

b Sediu: **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 şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38703 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

Motivele care justifică iniţierea vânzării:

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

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

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. Elementele de preţ:

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **6.619,00** lei.

- Preţ pornire licitaţie: **6.619,00** lei
- Garantia de participare la licitaţie: **662,00** lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00 lei

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

Președintele de ședință,
✍ **Romică ȘANDRU**

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 295 mp,

avand numarul cadastral 38704 situat in comuna Baia, strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 295 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38704 UAT Baia cu nr. cad. 38704 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **7.192 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 230** intocmit la data de **20.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raportul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.319 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **7.192 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 719,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38704 *cu suprafata de* 295 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38704 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **7.192,00** lei.

- Preţ pornire licitaţie: **7.192,00** lei
- Garantia de participare la licitaţie: **719,00** lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
✍ Romică ȘANDRU

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 310 mp,

avand numarul cadastral 38705 situat in comuna Baia, strada Cetinei , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1)Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca au fost depuse cel puţin două oferte valabile
(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 310 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38705 UAT Baia cu nr. cad. 38705 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **7.565 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 231** intocmit la data de **21.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raportul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.487 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **7.565 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 757,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38705 *cu suprafata de 310 mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

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

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)

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

e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;

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

g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

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

i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

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

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vanzare-cumparare este „**Preţul cel mai mare oferit peste preţul minim de pornire al licitaţiei**".

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38705 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **7.565,00** lei.

- Preţ pornire licitaţie: **7.565,00** lei
- Garantia de participare la licitaţie: **757,00** lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,

✍ **Romică ȘANDRU**

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 1.010 mp,

avand numarul cadastral 38721 situat in comuna Baia,strada Hutanilor , judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1)Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca au fost depuse cel puţin două oferte valabile
(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, strada Huțanilor județul Suceava, în suprafață totală de 1.010 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38721 UAT Baia cu nr. cad. 38721 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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **25.881 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 233** intocmit la data de **21.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 11.362 lei**, conform HCL 64 din 28.09.2023 pozitia 209 din anexa.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **25.881 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 2.588,10** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38721 *cu suprafata de* 1.010 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)
d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;
f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
k) **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38721, situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 25.881,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 25.881,00 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 2.588,10 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

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 406 mp,

avand numarul cadastral 38749 -C1 situat in comuna Baia,strada Invatator M.Gavrilescu, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 406 mp, avand categoria de folosinta CURTI CONSTRUCTII, intabulat în cartea funciară nr. 38749 UAT Baia cu nr. cad. 38749-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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **10.451 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 234** intocmit la data de **25.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 10.150 lei **conform HCL 64 din 28.09.2023, pozitia 214 din anexa.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **10.451 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 1.045,10** 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). Garanţia de participare a ofertantului câstigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.

b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.

c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38749 *cu suprafata de* 406 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)
d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;
f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
k) **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vanzare-cumparare este „**Preţul cel mai mare oferit peste preţul minim de pornire al licitaţiei**".

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. <u>Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice</u>:

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

b Sediu: **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. <u>Obiectul vânzării:</u>

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38749, situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

<u>Motivele care justifică iniţierea vânzării:</u>

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

D. <u>Procedura de vânzare:</u> - Licitaţie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis şi sigilat, şi presupune:

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. <u>Elementele de preţ:</u>

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 10.451,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 10.451,00 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 1.045,10 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
Romică ȘANDRU

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 676 mp,

avand numarul cadastral 38752-C1 situat in comuna Baia,strada Visinilor, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, judeţul 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 licitatia publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

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

Art.5 . Anunţul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puţin 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 dispoziţia persoanei interesate , un exemplar din documentaţia 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 documentaţia de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi.

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

(3)Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi

obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
(5)Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1)Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca au fost depuse cel puţin două oferte valabile
(2) In cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(3) In cazul organizarii 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 licitaţiei

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 desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitaţie si se organizează una nouă.
(4) După analizarea conţintului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal în 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 toţi membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanţi.
(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducatorului autorităţii 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 si ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
(9) Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
(10) În 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.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia
Date de contact:
Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2
Cod fiscal : 4674790
Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990
E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 676 mp, avand categoria de folosinta CURTI CONSTRUCTII, intabulat în cartea funciară nr. 38752 UAT Baia cu nr. cad. 38752 -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 licitaţie publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Preţul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **16.900 lei stabilit conform HCL 64 din 28.09.2023** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 235** intocmit la data de **26.06.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA şi ţinând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localităţii, etc si care este inferioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 16.422 lei**.**

Preţul licitat al vănzării, va fi cel puţin egal cu cel inscris la punctul de mai sus: **16.900 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 1.690,00** 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). Garanţia de participare a ofertantului câștigător 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 in procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind in valoare totala de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliară 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 pană la data incheierii 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.

SECTIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei 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 şi unul interior, conform cerinţelor solicitate prin caietul de sarcini.
b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitaţie.
c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora inregistrării.

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatia publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 38752-C1 *cu suprafata de* 676 *mp.*

Numele/denumirea _____

*Adresa / Sediul ofertantului*_____

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

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

a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

a) Declaraţie de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
c) O fişă cu informaţii privind ofertantul(F2)
d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
e) Acte doveditoare privind garantia de participare la licitaţie – Chitanţa;
f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
g) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
i) Certificat constatator privind plata obligaţiilor 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
k) **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă (**F4)**, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

(2) Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ, in cadrul aceleiasi sedinte.

SECŢIUNEA VI
NEINCHEIEREA 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 câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

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

SECŢIUNEA VII
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul şi cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere 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 şi cumpărătorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea şi încheierea contractului de vânzarea, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul vânzătorului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 19. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea şi sediul autorităţii administraţiei publice:

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

b Sediu: **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 şi/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numarul cadastral 38752 -C1 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 64 din 28.09.2023**.

Motivele care justifică iniţierea vânzării:

Raţiunile de ordin legislativ, economic, financiar şi social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

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

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

- publicarea anunţului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un ziar de circulaţie locală şi pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitaţia publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. Elementele de preţ:

Preţul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 16.900,00 lei.

- Preţ pornire licitaţie: 16.900,00 lei
- Garantia de participare la licitaţie: 1.690,00 lei;
- Preţ documentaţie de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local şi vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.300,00lei

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

Președintele de ședință,
Romică ȘANDRU

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

Anexa nr.38

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 700 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 35881-C1 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 700 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr 35881 UAT BAIA cu nr. cadastral 35881-C1.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 700 mp identificat prin CF nr 35881 UAT Baia sub nr. cadastral 35881 -C1 -Adresa: strada Afinelor ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.39

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 150 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 37318 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 150 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr 37318 UAT BAIA cu nr. cadastral 37318.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din cladiri rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 150 mp identificat prin CF nr 37318 UAT Baia sub nr. cadastral 37318 -Adresa:

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.33

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 421 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38639 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 421 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta NEPRODUCTIV, intabulat în cartea funciară nr 38639 UAT BAIA cu nr. cadastral 38639.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punct de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 421 mp identificat prin CF nr 38639 UAT Baia sub nr. cadastral 38639 -Adresa: strada Caramidariei, sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.37

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 266 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38685 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 266 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38685 UAT BAIA cu nr. cadastral 38685.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 266 mp identificat prin CF nr 38685 UAT Baia sub nr. cadastral 38685 -Adresa: strada General Mlesnita Constantin ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.40

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 359 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38697 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 359 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38697 UAT BAIA cu nr. cadastral 38697.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 359 mp identificat prin CF nr 38697 UAT Baia sub nr. cadastral 38697 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr. 41

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 330 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38698 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 330 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38698 UAT BAIA cu nr. cadastral 38698.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 330 mp identificat prin CF nr 38698 UAT Baia sub nr. cadastral 38698 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.42

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 301 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38699 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 301 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38699 UAT BAIA cu nr. cadastral 38699.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 301 mp identificat prin CF nr 38699 UAT Baia sub nr. cadastral 38699 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.43

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 311 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38700 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 311 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38700 UAT BAIA cu nr. cadastral 38700.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 311 mp identificat prin CF nr 38700 UAT Baia sub nr. cadastral 38700 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.44

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 250 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38701 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 250 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38701 UAT BAIA cu nr. cadastral 38701.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 250 mp identificat prin CF nr 38701 UAT Baia sub nr. cadastral 38701 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.45

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 250 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38702 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 250 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38702 UAT BAIA cu nr. cadastral 38702.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 250 mp identificat prin CF nr 38702 UAT Baia sub nr. cadastral 38702 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.46

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 271 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38703 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 271 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38703 UAT BAIA cu nr. cadastral 38703.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 271 mp identificat prin CF nr 38703 UAT Baia sub nr. cadastral 38703 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.47

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 295 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38704 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 295 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38704 UAT BAIA cu nr. cadastral 38704.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 295 mp identificat prin CF nr 38704 UAT Baia sub nr. cadastral 38704 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.48

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 310 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38705 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 310 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL , intabulat în cartea funciară nr 38705 UAT BAIA cu nr. cadastral 38705.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate, apa si canalizare.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 310 mp identificat prin CF nr 38705 UAT Baia sub nr. cadastral 38705 -Adresa: strada Cetinei ,sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.34

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 1.010 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38721 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 1.010 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta ARABIL intabulat în cartea funciară nr 38721 UAT BAIA cu nr. cadastral 38721.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din terenuri agricole si rezidentiale, imobilul avand acces la reteaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punt de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 1.010 mp identificat prin CF nr 38721 UAT Baia sub nr. cadastral 38721 -Adresa: strada Hutanilor, sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.35

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 406 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38749- C1 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 406 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta CURTII CONSTRUCTII, intabulat în cartea funciară nr 38749 UAT BAIA cu nr. cadastral 38749- C1.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din cladiri rezidentiale, imobilul avand urmatoarele utilitati: curent electric.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si singura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punct de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 406 mp identificat prin CF nr 38749 UAT Baia sub nr. cadastral 38749 -C1 -Adresa: strada Invatator Mihai Gavrilescu , sat Baia, comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

Anexa nr.36

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren in suptafata de 676 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38752 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a intocmit in temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

Studiul cuprinde elemente esentiale care justifica necesitatea vanzarii si modalitatile infaptuirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde tinand cont de prevederile art.354-355 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil si a Constitutiei Romaniei.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării il constituie terenul, în suprafață de 676 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, avand categoria de folosinta CURTI CONSTRUCTII, intabulat în cartea funciară nr 38752 UAT BAIA cu nr. cadastral 38752 C1.

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

Terenul este amplasat in intravilanul satului Baia, zona fiind formata din cladiri rezidentiale, imobilul avand urmatoarele utilitati: curent electric.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

In conditiile extinderii autonomiei economico-financiara a unitatilor administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cat mai mari si diversificarea acestora capata o importanta tot mai mare.

Vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei constituie o sursa permanenta si singura de venituri pentru comunitatea noastra. Acest teren va fi vandut in scopul desfasurarii unor activitati rezidentiale, datorita necesitatii dezvoltarii zonei respective din punct de vedere economic si social.

Vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitand astfel noi investitii.

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafaţă totală de 676 mp identificat prin CF nr 38752 UAT Baia sub nr. cadastral 38752 -Adresa: strada Visinilor, , comuna Baia, judeţul Suceava.

Zona rezidenţială a comunei Baia este ansamblul unui spaţiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spatii rezidentiale.

Pentru funcţionare, adjudecatorul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREŢUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Contravaloarea Raportului de evaluare si 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. INVESTIŢII NECESARE

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

-investiţia 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 şi instalaţiilor de utilităţi aferente;

-realizarea de spaţii de parcare conform normelor în vigoare.

Obţinerea autorizaţiilor de construire se va face în termenii şi condiţiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările si completarile ulterioare.

Preţul adjudecat la licitaţie se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitaţia se va organiza şi desfăşura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie numai pentru întreg terenul.

La şedinţa de licitaţie publică vor participa ofertanţii care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită preţul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale şi 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

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 223/17.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38697 din CF 38697

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 17.06.2024

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 359 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38697 UAT Baia, nr. top./cad. 38697.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cetinei (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan situate în comuna Baia si zone asimilabile.

Analizele şi 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 piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piaţă proprietate = 1.800 EUR (echivalent a 8.958 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 359 mp este de 1.800 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

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

1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa 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 evalutorului

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

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnaţi ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici faţă de care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menţionat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane şi/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu îşi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnaţi 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 suprafaţă de 359 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38697 Baia, nr. top./cad. 38697.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cetinei (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

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

Se desprind necesare a fi menţionate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38697. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38697 Baia, nr. top./cad. 38697.

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38697 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38697	359	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38697 a imobilului cu numarul cadastral 38697 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Cetinei (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacţionabile şi 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 proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la

proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat 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 şi 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 piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

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

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 – 4,9768 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 17.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 17.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 17.06.2024, 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă 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 faptice, 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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi 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

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
    - imobiliare.ro
    - olx.ro
    - storia.ro
    - homezz.ro
    - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
    - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
    - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
    - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
    - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
    - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
    - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau

sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 2022, 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38697 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **359,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38697	38697/Baia	**359,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**359,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cetinei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 359,00 mp şi front de 39,69 ml la STR. CETINEI (stradă asfaltată) și la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. CETINEI (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38697	359	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente 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 depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.



1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

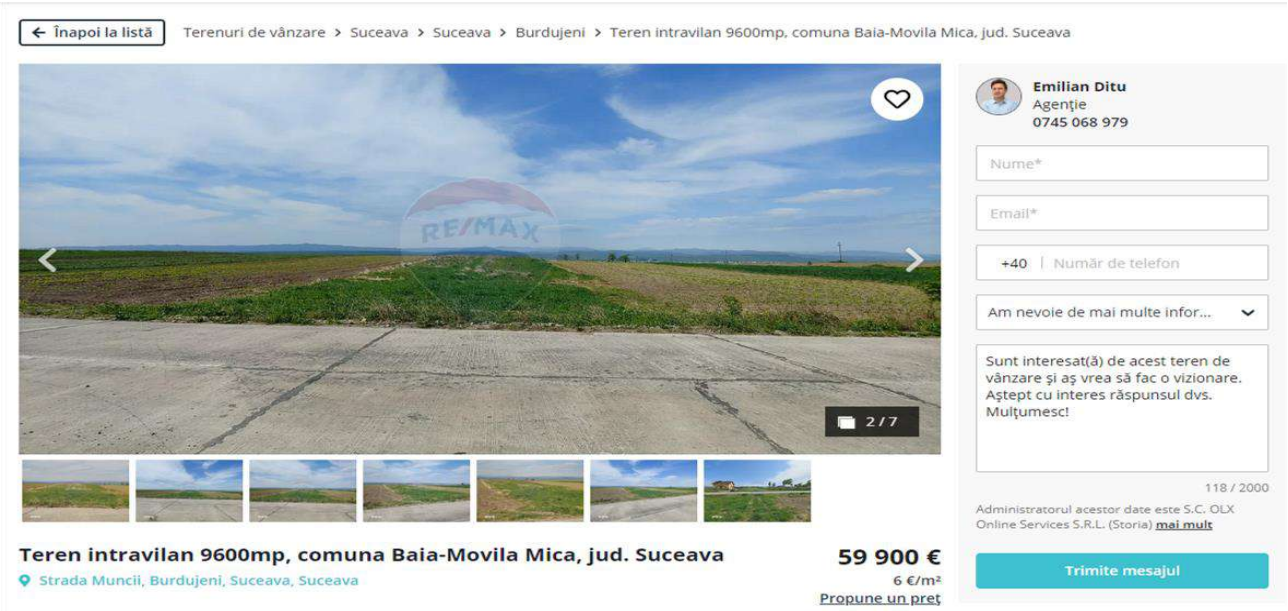




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3




Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**359,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere		-20%	-15%	-30%

	(%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**17.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

		Suceava			
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**359,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.841,0	-9.241,0	-7.041,0
	Ajustare (%)		1,90%	4,60%	3,50%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,10	0,24	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (359-4200)/100 *0.05%=1,90% 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**	**39,69 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		1,2%	1,0%	1,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,1	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 (39,69-16,00)*0.05%=1,18% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,4	-0,2	-0,3
	Ajustare NETA (%)		-6,9%	-4,4%	-5,5%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		13,1%	15,6%	14,5%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,96**	**5,07**	**5,36**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,96	4,96		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,96**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	1.782	rounjit	**1.800**	**5,01**
	Valoare teren (LEI)			**8.958**	**24,95**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 17.06.2024

1 EUR= 4,9768

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;

- 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 (359-4200)/100 *0.05%=1,90% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (39,69-16,00)*0.05%=1,18% pozitiv;
- 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 = 5,01 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.800 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

✓ 1.800 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.800 EURO = 8.958 LEI**
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

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

5. Anexe

5.1. Fotografii






5.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 224/17.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38698 din CF 38698

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 17.06.2024

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 330 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38698 UAT Baia, nr. top./cad. 38698.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cetinei (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia - domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia si 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 = 1.620 EUR (echivalent a 8.062 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 330 mp este de 1.620 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 sa 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 evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina - Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, 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 330 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38698 Baia, nr. top./cad. 38698.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cetinei (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia - domeniul privat.

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:



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

ANCPI

Nr. cerere 27210
Ziua 07
Luna 10
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38698 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Cetinei, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	38698	330	Teren împrejmuit pardal cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 38698 a imobilului cu numărul cadastral 38698 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38643 înscris în cartea funciară 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: preluat transcris din CF 38643/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 27806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38698. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38698 Baia, nr. top./cad. 38698.

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. Cetinei (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia - domeniul privat.

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 proprietarutlui, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constat 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 - 4,9192 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 17.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării - 17.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 17.06.2024, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

o analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;

- documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.; o analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
- identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;

o 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 faptice, 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

- *o* 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

- o Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - 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:

- o <u>DATE DE BAZĂ</u> 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

- o 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
- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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,
- o 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.*
- *o* 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;
- o 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:

- o Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- o 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 divizare[1] 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 2022, 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 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

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 2022

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 (opiniei și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționatede 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 38698 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

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

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafața mp*	*Proprietar*
A	38698	38698/Baia	**330,00 mp**	Comuna Baia - domeniul privat
Total			**330,00 mp**	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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 strada Cetinei. 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 330,00 mp și front de 14,22 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia - domeniul privat.

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din str. Cetinei (stradă asfaltată) și peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia - domeniul privat.

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 Cetinei, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
Al	38698	330	Teren împrejmuit parțial cu gard plasa

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:

- Terenuri aferente 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
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

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

---

1 Piața imobiliara 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 piața schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Pieţele 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.

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 optima.

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

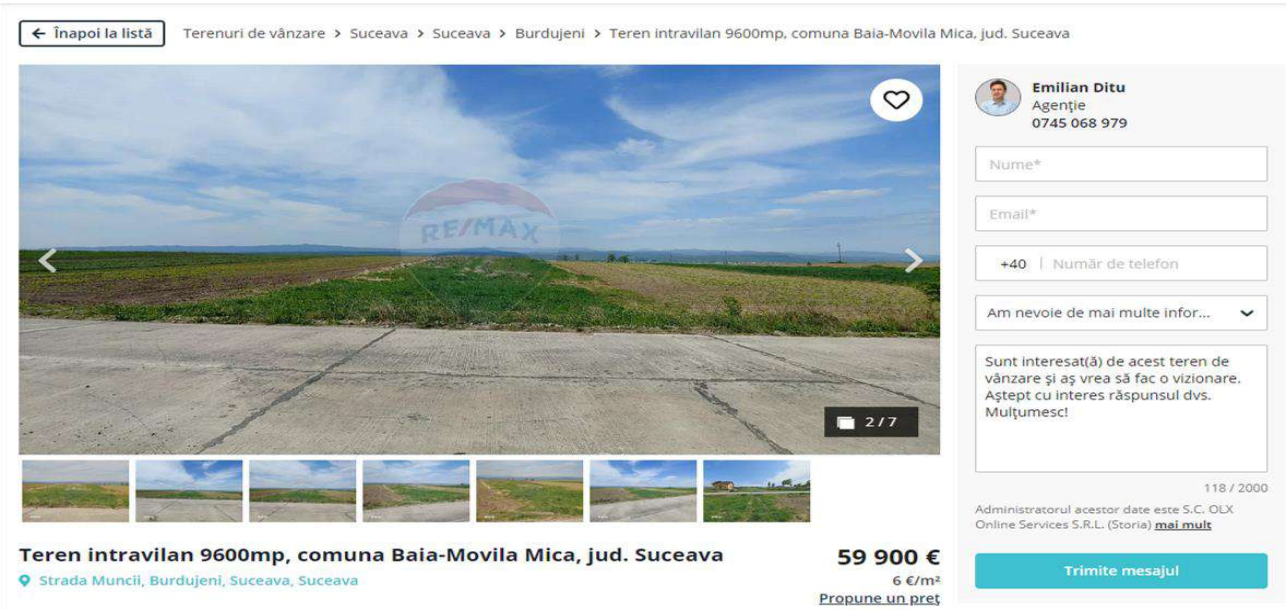




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**330,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**17.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**330,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.870,0	-9.270,0	-7.070,0
	Ajustare (%)		1,95%	4,65%	3,55%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,10	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (330-4200)/100 *0.05%=1,90% 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**	**14,22 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,1%	-0,3%	-0,3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (14,22-16,00)*0.05%=0,10% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,6	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,1%	15,0%	13,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		1.617	rounjit	**1.620**	**4,909**
Valoare teren (LEI)				**8.062**	**24,430**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **17.06.2024**

1 EUR= **4,9768**

Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;

- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;
- 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 (330-4200)/100 *0.05%=1,90% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (14,22-16,00)*0.05%=0,10% 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 = 4,909 EUR/mp

1.1.1. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.620 EUR/mp

1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

1.2.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 1.620 EURO

1.2.2. 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.620 EURO = 8.062 LEI**
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

1.2.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

1.3. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

2. Anexe

2.1. Fotografii






2.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 225/18.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38699 din CF 38699

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 18.06.2024

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 301 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38699 UAT Baia, nr. top./cad. 38699.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan situate în comuna Baia si zone asimilabile.

Analizele şi 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 piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piaţă proprietate = 1.480 EUR (echivalent a 7.365 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 301 mp este de 1.480 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

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

1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa 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 evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnaţi ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici faţă de care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menţionat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane şi/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu îşi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnaţi 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 suprafaţă de 301 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38699 Baia, nr. top./cad. 38699.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

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

Se desprind necesare a fi menţionate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38699. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38699 Baia, nr. top./cad. 38699.

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38699 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38699	301	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38699 a imobilului cu numarul cadastral 38699 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacţionabile şi 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 proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine

şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat 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 şi 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 piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

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

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 – 4,9766 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 18.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 18.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 18.06.2024, 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă 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 faptice, 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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi 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

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
    - imobiliare.ro
    - olx.ro
    - storia.ro
    - homezz.ro
    - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
    - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
    - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
    - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
    - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
    - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
    - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau

sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 2022, 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38699 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **301,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38699	38699/Baia	**301,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**301,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cetinei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 301,00 mp şi front de 14,23 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38699	301	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente 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 depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

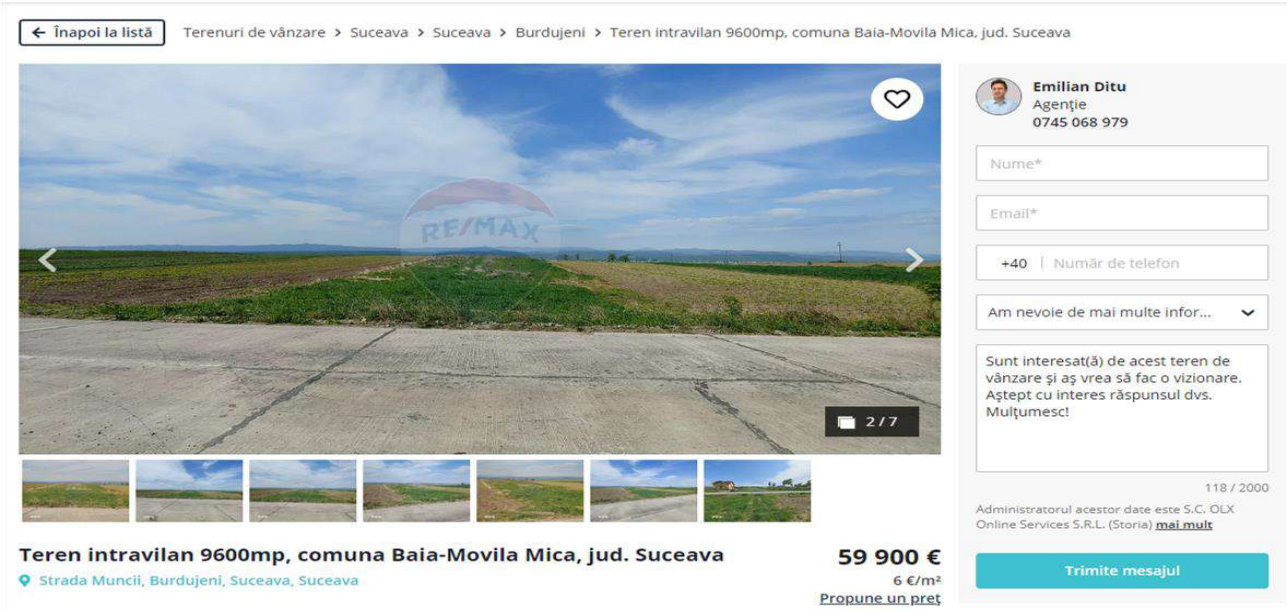




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3




Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**301,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**18.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**301,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.899,0	-9.299,0	-7.099,0
	Ajustare (%)		1,95%	4,65%	3,55%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,10	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (301-4200)/100 *0.05%=1,90% 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**	**14,229 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,1%	-0,3%	-0,3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (14,229-16,00)*0.05%=0,10% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,6	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,1%	15,0%	13,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		1.474	rounjit	**1.480**	**4,917**
Valoare teren (LEI)				**7.365**	**24,468**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 18.06.2024
1 EUR= 4,9766

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: nu au fost necesare ajustări;
- 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 (301-4200)/100 *0.05%=1,90% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (14,229-16,00)*0.05%=0,10% 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 = 4,917 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.480 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

✓ 1.480 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.480 EURO = 7.365 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

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

5. Anexe

5.1. Fotografii






5.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 226/18.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38700 din CF 38700
Situat în loc. Baia, strada Cetinei, comuna Baia, jud. Suceava





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 18.06.2024

P.F.A. ȚIBULCĂ 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 311 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38700 UAT Baia, nr. top./cad. 38700.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia si 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 = 1.520 EUR (echivalent a 7.564 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 311 mp este de 1.520 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,
Ing. Ec. Ţibulcă Cristina - Elena
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, 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 311 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38700 Baia, nr. top./cad. 38700.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

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 38700. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38700 Baia, nr. top./cad. 38700.

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38700 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38700	311	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38700 a imobilului cu numarul cadastral 38700 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

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

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

Valoarea proprietăţii 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 proprietarutlui, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constat 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 – 4,9192 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 18.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 18.06.2024).

2.5.4. *Data emiterii raportului*

Evaluarea a fost realizată la 18.06.2024, 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 faptice, 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

- Informaţii privind piaţa specifică:
  - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
    - imobiliare.ro
    - olx.ro
    - storia.ro
    - homezz.ro
    - lajumate.ro
  - Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
    - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
  - Arhiva de lucrări a evaluatomlui
    - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
    - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
  - Publicaţii şi studii de specialitate
    - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucţiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. *Ipoteze speciale şi particulare*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

2.11.1. Restricţii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi").***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire

la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38700 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de **311,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38700	38700/Baia	**311,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**311,00 mp**	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. *Descrierea zonei*

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

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 strada Cetinei. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi 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 311,00 mp și front de 14,23 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

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 Cetinei, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38700	311	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

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:

- Terenuri aferente 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 6,24-8,11 €/m.

1 Piața imobiliara 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 piața schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi 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 pieţele 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.

4. *Analiza datelor şi concluzii*

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

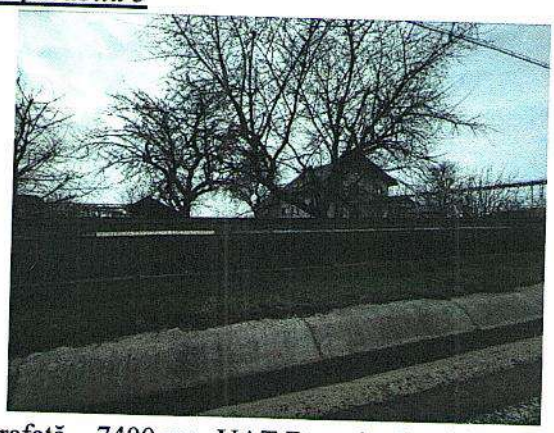
Suprafaţă utilă	9.600 m²	Tip teren	intravilan
Locaţie	urbana	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	agenţie

Descriere

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la șoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi și are un front stradal la șoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Comparabila 3





Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**311,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**18.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**311,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.889,0	-9.289,0	-7.089,0
	Ajustare (%)		1,95%	4,65%	3,55%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,10	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (311-4200)/100 *0.05%=1,90% 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**	**14,229 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,1%	-0,3%	-0,3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (14,22-16,00)*0.05%=0,10% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,6	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,1%	15,0%	13,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	1.523	rounjit	**1.520**	**4,887**
	Valoare teren (LEI)			**7.564**	**24,321**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 18.06.2024

1 EUR= 4,9766

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piaţă pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% şi pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 şi 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune faţă de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 şi 3 se vor ajusta cu -10% deoarece au acces la drum asfaltat faţă de proprietatea subiect ce are acces la drum neamenajat;
- Ajustările pentru suprafaţă: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (311-4200)/100

*0.05%=1,90% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (14,22-16,00)*0.05%=0,10% 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 = 4,887 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.520 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

✓ 1.520 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 = 1.520 EURO = 7.564LEI**
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.

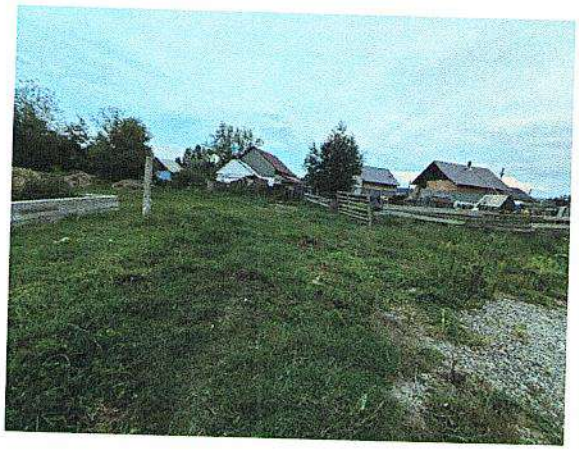
Întocmit,

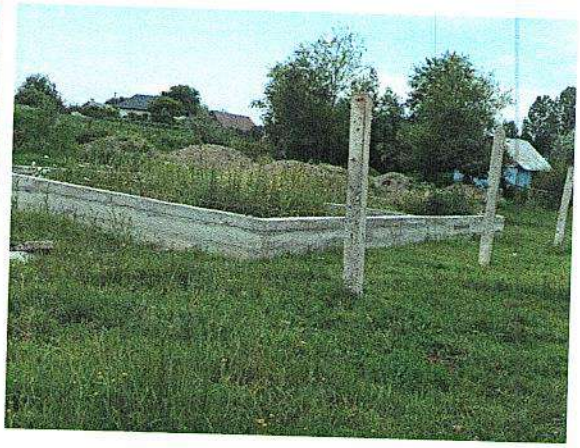
Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

5. *Anexe*

5.1. Fotografii









5.2. Acte de proprietate

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38700 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38700	311	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38700 a imobilului cu numarul cadastral 38700 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

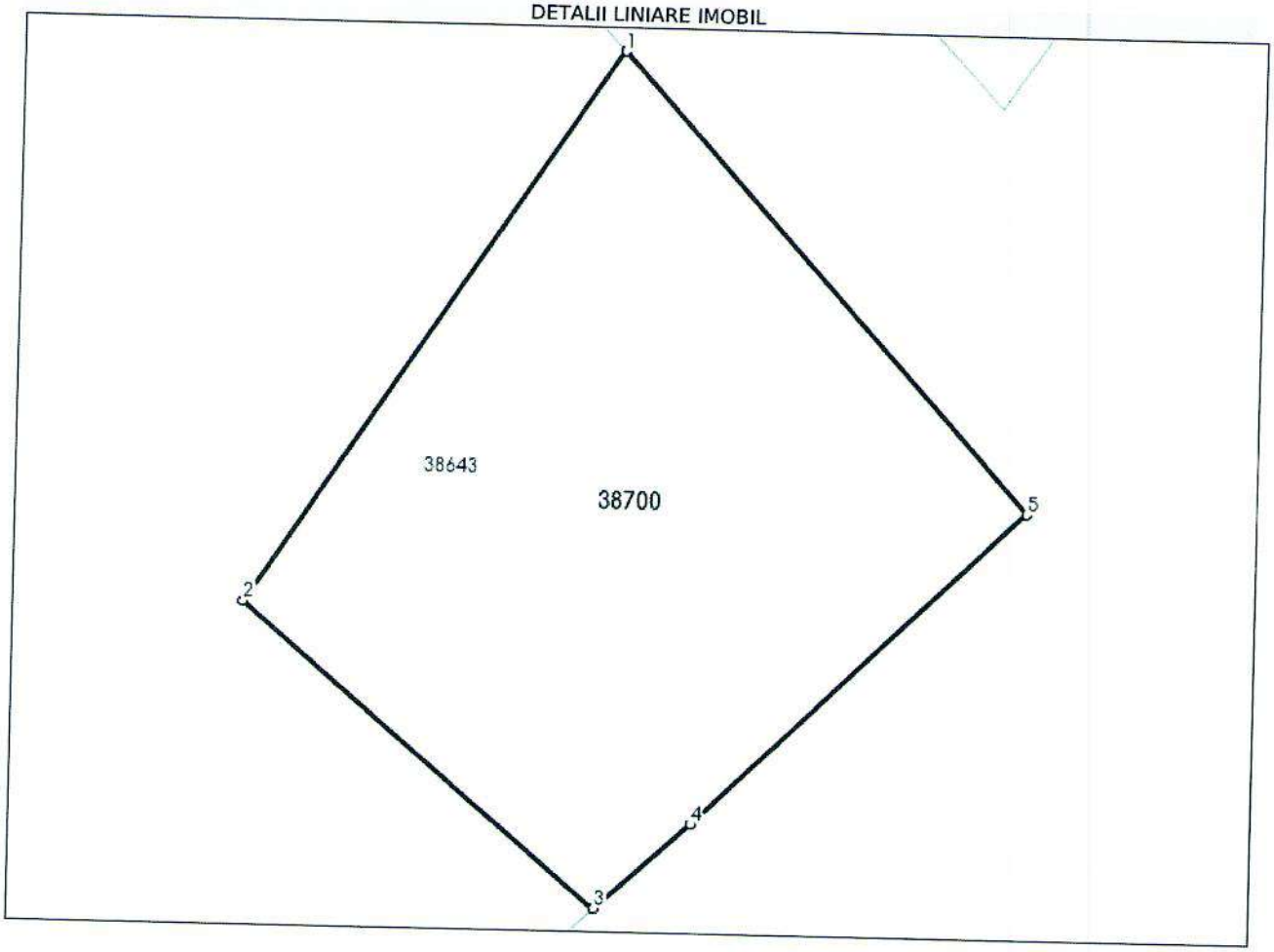
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38700	311	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	311	-	-	-	HCL 53 din 30.06.2022, pozitia 1.

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.326
2	3	14.229
3	4	3.9
4	5	13.931
5	1	18.627

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

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
11-10-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂTĂU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 227/19.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38701 din CF 38701

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 19.06.2024

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 250 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38701 UAT Baia, nr. top./cad. 38701.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan situate în comuna Baia si zone asimilabile.

Analizele şi 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 piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piaţă proprietate = 1.225 EUR (echivalent a 6.096 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 250 mp este de 1.225 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

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

1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa 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 evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnaţi ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici faţă de care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menţionat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane şi/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu îşi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnaţi 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 suprafaţă de 250 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38701 Baia, nr. top./cad. 38701.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

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

Se desprind necesare a fi menţionate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38701. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38701 Baia, nr. top./cad. 38701.

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38701 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38701	250	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38701 a imobilului cu numarul cadastral 38701 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacţionabile şi 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 proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine

şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat 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 şi 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 piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

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

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 – 4,9763 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 19.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 19.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 19.06.2024, 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă 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 faptice, 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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi 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

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de

la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 2022, 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

<u>Standarde generale</u>

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire

la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38701 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **250,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38701	38701/Baia	**250,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**250,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cetinei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 250,00 mp şi front de 12,70 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38701	250	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente 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 depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.



1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

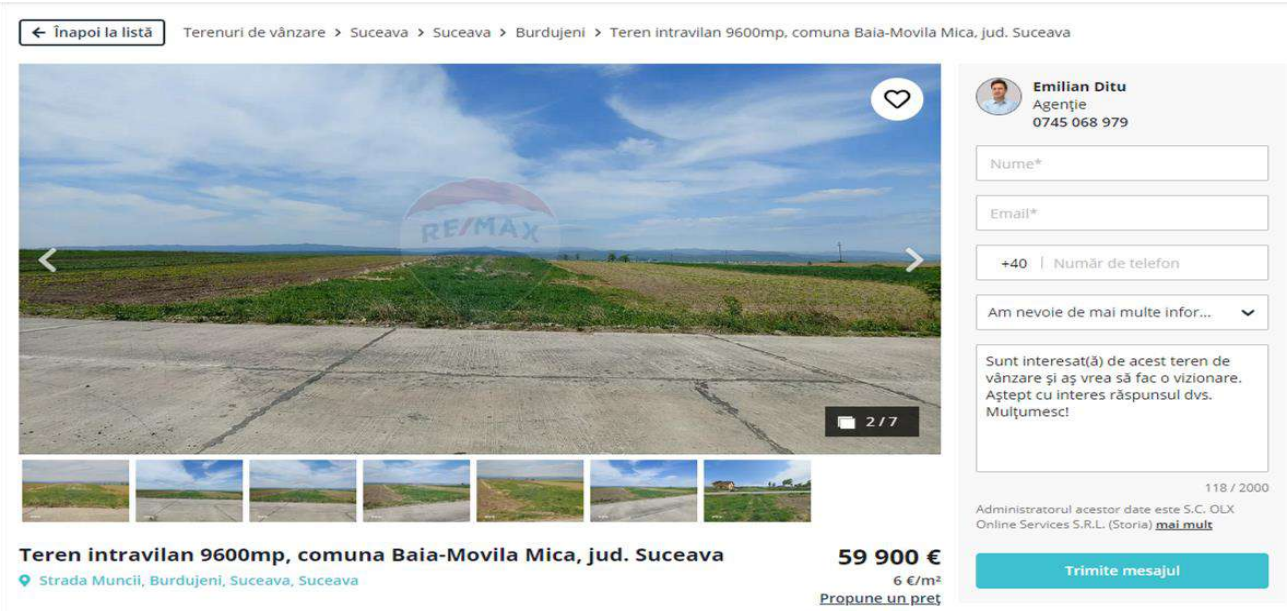




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3




Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**250,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere		-20%	-15%	-30%

	(%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**19.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**250,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.950,0	-9.350,0	-7.150,0
	Ajustare (%)		2,00%	4,70%	3,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,11	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (250-4200)/100 *0.05%=2,00% 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**	**12,7 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,2%	-0,4%	-0,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (12,7-16,00)*0.05%=0,20% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,2%	15,1%	14,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	1.224	rounjit	**1.225**	**4,900**
	Valoare teren (LEI)			**6.096**	**24,276**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 19.06.2024
1 EUR= 4,9763

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: nu au fost necesare ajustări;
- 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 (250-4200)/100

*0.05%=2,00% 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 deschidere: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (12,7-16,00)*0.05%=0,20% 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 = 4,900 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.225 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

- ✓ 1.225 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.225 EURO = 6.096 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

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

5. Anexe

5.1. Fotografii






5.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 228/19.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38702 din CF 38702

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 19.06.2024

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 250 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38702 UAT Baia, nr. top./cad. 38702.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan situate în comuna Baia si zone asimilabile.

Analizele şi 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 piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piaţă proprietate = 1.225 EUR (echivalent a 6.096 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 250 mp este de 1.225 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

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

1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa 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 evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnaţi ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici faţă de care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menţionat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane şi/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu îşi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnaţi 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 suprafaţă de 250 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38702 Baia, nr. top./cad. 38702.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

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

Se desprind necesare a fi menţionate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38702. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38702 Baia, nr. top./cad. 38702.

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38702 Baia

Anul	2022

Cod verificare
100119802795

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38702	250	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38702 a imobilului cu numarul cadastral 38702 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacţionabile şi 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 proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat 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 şi 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 piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

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

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 – 4,9763 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 19.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 19.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 19.06.2024, 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă 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 faptice, 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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi 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

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de

la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 2022, 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

<u>Standarde generale</u>

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire

la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38702 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **250,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38702	38702/Baia	**250,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**250,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cetinei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 250,00 mp şi front de 12,50 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38702	250	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente 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 depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.



1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

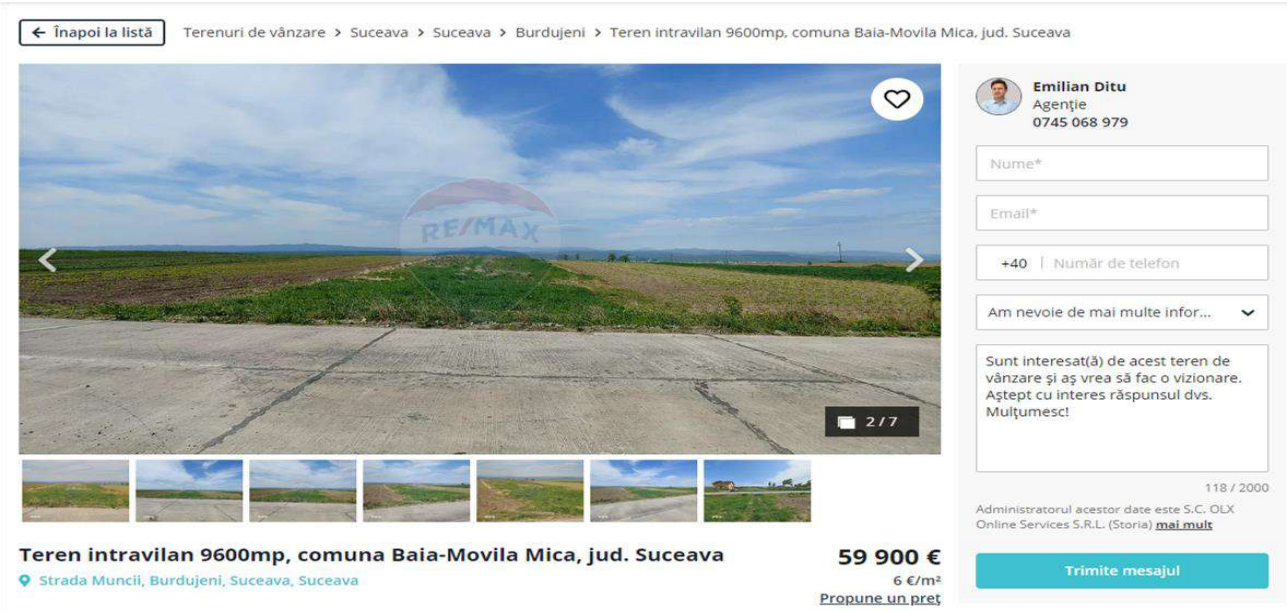




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3




Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**250,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**19.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**250,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.950,0	-9.350,0	-7.150,0
	Ajustare (%)		2,00%	4,70%	3,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,11	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (250-4200)/100 *0.05%=2,00% 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**	**12,5 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,2%	-0,4%	-0,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (14,22-16,00)*0.05%=0,20% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,2%	15,1%	14,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		1.224	rounjit	**1.225**	**4,900**
Valoare teren (LEI)				**6.096**	**24,276**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **19.06.2024**
1 EUR= **4,9763**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;
- 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 (250-4200)/100

*0.05%=2,00% 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. Corectiile vor fi argumentate,analiza tinand de rationamentul evaluatorului;

- Ajustările pentru deschidere: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (14,22-16,00)*0.05%=0,20% 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 = 4,900 EUR/mp

1.1.1. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.225 EUR/mp

1.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

1.2.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 1.225 EURO

1.2.2. 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.225 EURO = 6.096 LEI**
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

1.2.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

1.3. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

2. Anexe

2.1. Fotografii






2.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 229/20.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38703 din CF 38703

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 20.06.2024

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 271 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38703 UAT Baia, nr. top./cad. 38703.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan situate în comuna Baia si zone asimilabile.

Analizele şi 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 piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piaţă proprietate = 1.330 EUR (echivalent a 6.619 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 271 mp este de 1.330 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

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

1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa 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 evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnaţi ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici faţă de care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menţionat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane şi/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu îşi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnaţi 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 suprafaţă de 271 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38703 Baia, nr. top./cad. 38703.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

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

Se desprind necesare a fi menţionate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38703. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38703 Baia, nr. top./cad. 38703.

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38703 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. l 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38703	271	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38703 a imobilului cu numarul cadastral 38703 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacţionabile şi 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 proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine

şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat 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 şi 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 piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

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

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 – 4,9770 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 20.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 20.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 20.06.2024, 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă 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 faptice, 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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi 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

- Informaţii privind identificare şi localizare
- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)

- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar
    - Informaţii privind piaţa specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
    - imobiliare.ro
    - olx.ro
    - storia.ro
    - homezz.ro
    - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
    - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
    - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
    - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
    - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
    - DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
    - JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind

considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică

(valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 2022, 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;

- Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38703 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **271,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38703	38703/Baia	**271,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**271,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cetinei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 271,00 mp şi front de 12,60 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38703	271	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente 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 depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.



1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

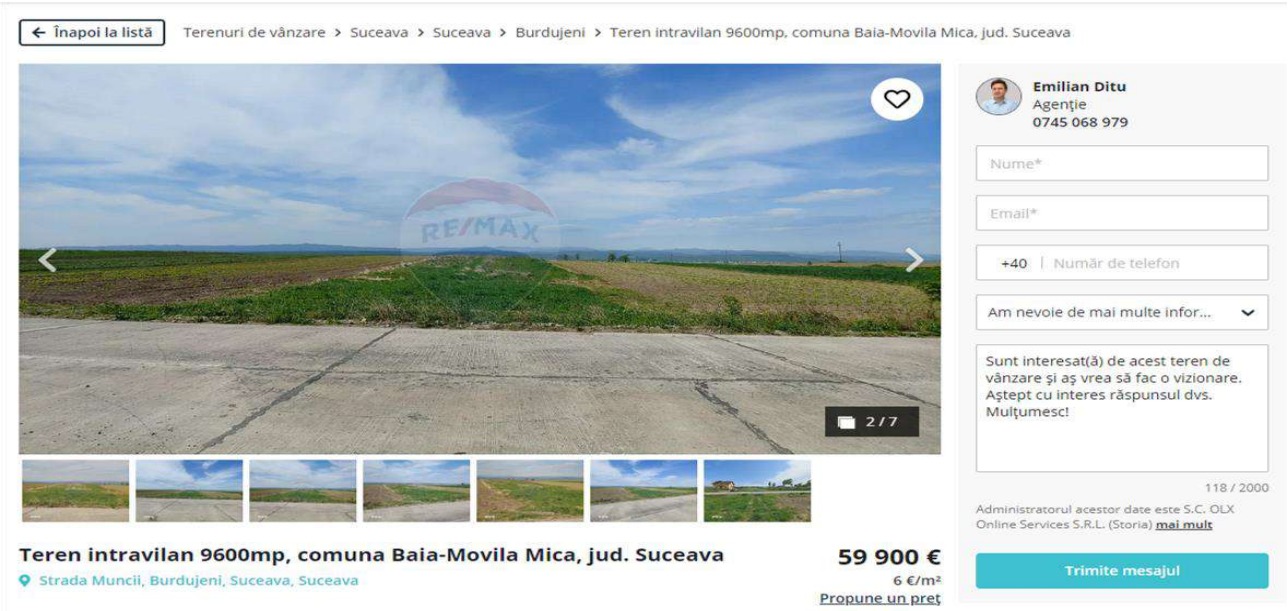




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**271,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**20.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**271,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.929,0	-9.329,0	-7.129,0
	Ajustare (%)		2,00%	4,70%	3,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,11	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (271-4200)/100 *0.05%=2,00% 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**	**12,6 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,2%	-0,4%	-0,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (12,6-16,00)*0.05%=0,20% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,2%	15,1%	14,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		1.327	rounjit	**1.330**	**4,907**
Valoare teren (LEI)				**6.619**	**24,424**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **20.06.2024**
1 EUR= **4,9770**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;
- 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 (271-4200)/100

*0.05%=2,00% 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 deschidere: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (12,6-16,00)*0.05%=0,20% 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 = 4,907 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.330 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

✓ 1.330 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.330 EURO = 6.619 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

5. Anexe

5.1. Fotografii









5.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 230/20.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRravilan, NR. CAD. 38704 din CF 38704

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 20.06.2024

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 295 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38704 UAT Baia, nr. top./cad. 38704.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan situate în comuna Baia si zone asimilabile.

Analizele şi 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 piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piaţă proprietate = 1.445 EUR (echivalent a 7.192 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 295 mp este de 1.445 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

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

1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa 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 evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnaţi ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici faţă de care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menţionat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane şi/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu îşi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnaţi 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 suprafaţă de 295 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38704 Baia, nr. top./cad. 38704.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

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

Se desprind necesare a fi menţionate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38704. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38704 Baia, nr. top./cad. 38704.

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38704 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38704	295	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38704 a imobilului cu numarul cadastral 38704 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacţionabile şi 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 proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat 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 şi 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 piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

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

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 – 4,9770 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 20.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 20.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 20.06.2024, 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă 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 faptice, 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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi 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

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de

la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 2022, 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

<u>Standarde generale</u>

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire

la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38704 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **295,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38704	38704/Baia	**295,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**295,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cetinei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 295,00 mp şi front de 12,60 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38704	295	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente 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 depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.



1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

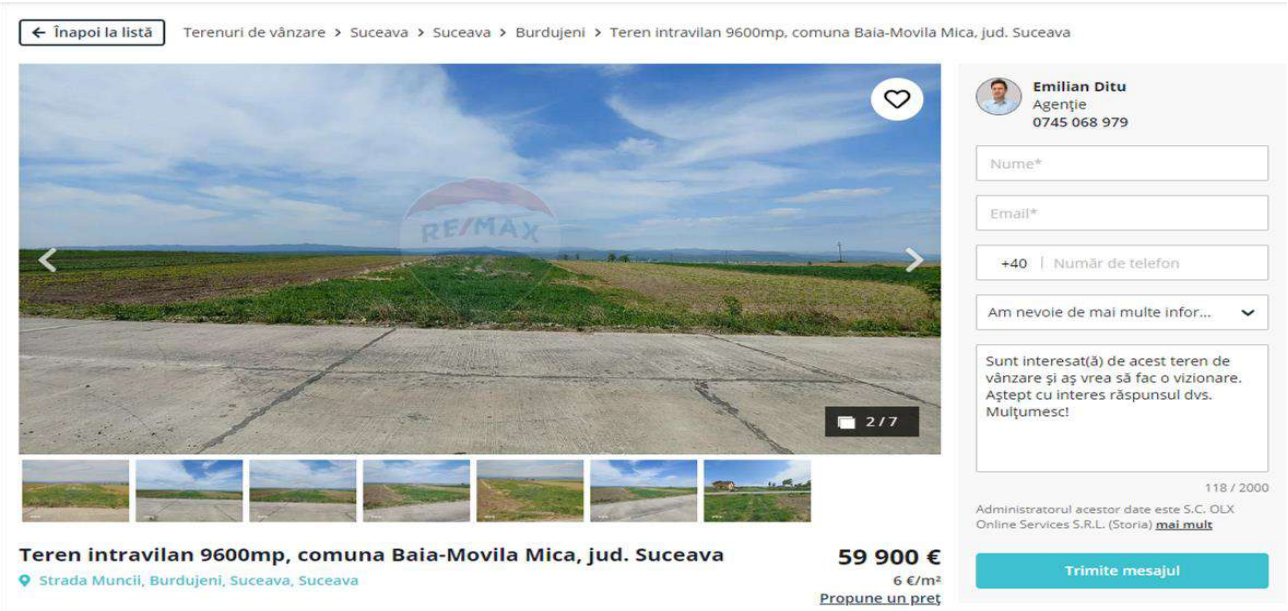




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3




Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**295,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**20.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**295,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.905,0	-9.305,0	-7.105,0
	Ajustare (%)		2,00%	4,70%	3,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,11	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (295-4200)/100 *0.05%=2,00% 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**	**12,6 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,2%	-0,4%	-0,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (12,6-16,00)*0.05%=0,20% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,2%	15,1%	14,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	1.444	rounjit	**1.445**	**4,898**
	Valoare teren (LEI)			**7.192**	**24,380**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 20.06.2024
1 EUR= 4,9770

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;
- 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 (295-4200)/100 *0.05%=2,00% 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 deschidere: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (12,6-16,00)*0.05%=0,20% 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 = 4,898 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.445 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

✓ 1.445 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.445 EURO = 7.192LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

5. Anexe

5.1. Fotografii






5.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 231/21.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38705 din CF 38705

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 21.06.2024

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 310 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38705 UAT Baia, nr. top./cad. 38705.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan situate în comuna Baia si zone asimilabile.

Analizele şi 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 piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piaţă proprietate = 1.520 EUR (echivalent a 7.565 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 310 mp este de 1.520 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.

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

1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa 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 evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnaţi ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici faţă de care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menţionat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane şi/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu îşi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnaţi 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 suprafaţă de 310 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38705 Baia, nr. top./cad. 38705.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

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

Se desprind necesare a fi menţionate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38705. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38705 Baia, nr. top./cad. 38705.

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

Nr. cerere	27210
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802795

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38705 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38705	310	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27210 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 5647, din 06/10/2022 emis de N.P. Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38705 a imobilului cu numarul cadastral 38705 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38643 inscris in cartea funciara 38643;	A1
Act Administrativ nr. 53, din 30/06/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6602, din 14/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38643/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17806 din 14/07/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacţionabile şi 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 proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine

şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat 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 şi 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 piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

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

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 – 4,9771 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 21.06.2024**,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 21.06.2024)**.**

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 21.06.2024, 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă 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 faptice, 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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi 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

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)

- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar
    - Informaţii privind piaţa specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
    - imobiliare.ro
    - olx.ro
    - storia.ro
    - homezz.ro
    - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
    - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
    - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
    - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
    - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
    - DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
    - JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind

considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică

(valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 2022, 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;

- Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38705 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **310,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38705	38705/Baia	**310,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**310,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

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

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

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cetinei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 310,00 mp şi front de 12,60 ml la nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 38696 din CF 38696 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia – domeniul privat.

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38705	310	Teren împrejmuit partial cu gard plasa

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente 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 depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.



1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

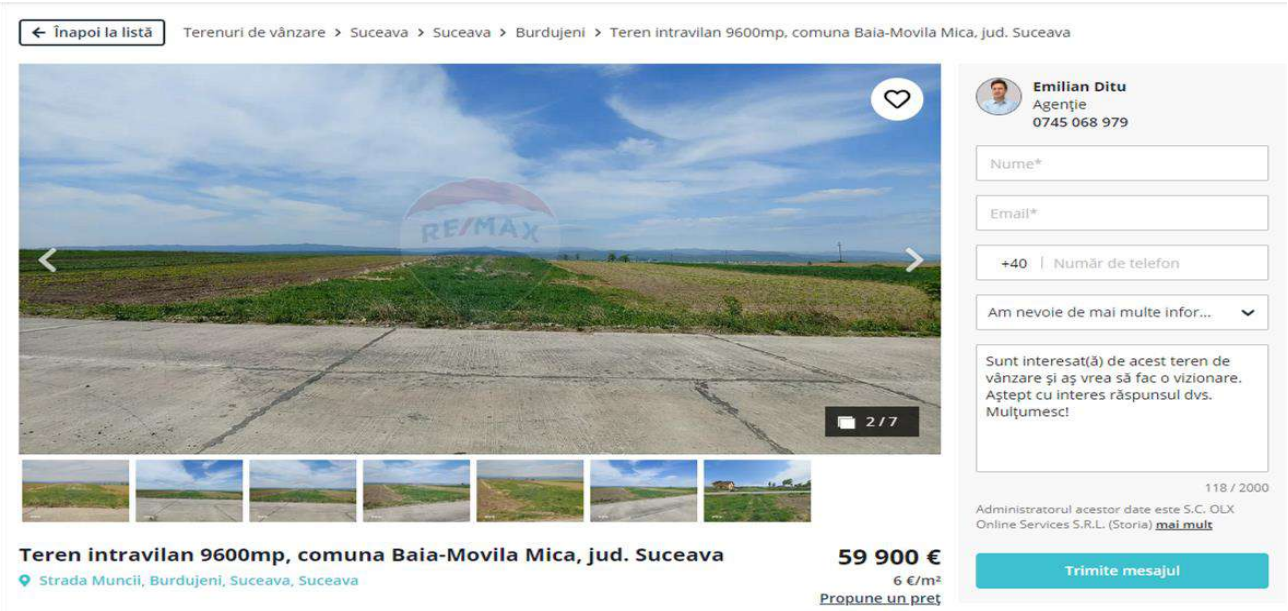




Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3




Suprafață – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 60000 EURO, Tel. 0742051820

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**310,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere		-20%	-15%	-30%

	(%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**21.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cetinei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
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**	**310,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.890,0	-9.290,0	-7.090,0
	Ajustare (%)		2,00%	4,70%	3,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,11	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (310-4200)/100 *0.05%=2,00% 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**	**12,639 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,2%	-0,4%	-0,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (12,639-16,00)*0.05%=0,20% 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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-8,2%	-5,7%	-6,8%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,2%	15,1%	14,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,90**	**5,00**	**5,29**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,90	4,90		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,90**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	1.518	rounjit	**1.520**	**4,903**
	Valoare teren (LEI)			**7.565**	**24,403**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 21.06.2024
1 EUR= 4,9771

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -10% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;
- 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 (310-4200)/100 *0.05%=2,00% 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 deschidere: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (12,639-16,00)*0.05%=0,20% 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 = 4,903 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.520 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

✓ 1.520 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 PIAŢĂ ESTIMATĂ	**Val. teren = 1.520 EURO = 7.565 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**Abordarea prin piață**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieţei specifice rezidenţiale trebuie menţionat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

5. Anexe

5.1. Fotografii









5.2. Acte de proprietate

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 237/27.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 35881 din CF 35881

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 27.06.2024

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 700 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava
Proprietatea este identificată juridic prin CF 35881 UAT Baia, nr. top./cad. 35881.
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 si 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 = 3.800 EUR (echivalent a 18.912 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 700 mp este de 3.800 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

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

2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, 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 700 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35881 Baia, nr. top./cad. 35881.

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 35881. Proprietatea este identificată juridic prin CF 35881 Baia, nr. top./cad. 35881.

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

ANCPI

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35881 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35881	700	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard din plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18989 / 22/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7501, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită).

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

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

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

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

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală şi faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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

- ✓ **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Conceptul valoarea de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situaţii încadrate sau asimilate unei „vânzări forţate".

2.5.1. Modalităţi de plată

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

2.5.2. Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parţial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9768 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 investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţă imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referinţă a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei 27.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 27.06.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 27.06.2024, care este şi 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricţii documentare

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

2.6.2. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia şi fotografierea proprietăţii a fost realizată de către evaluator imobiliar Ţibulcă Cristina - Elena în prezenţa reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informaţii referitoare la proprietate (istoricul ei, la situaţia juridică şi corelarea datelor juridice şi scriptice cu cele faptice, la vecinătăţi, acces). De asemenea, au fost analizate schiţele existente şi celelalte documente avute la dispoziţie, etc.

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

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecţiei

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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi sursele acestora.

2.7. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziţie

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informaţii preluate de la terţe persoane

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro

- olx.ro
- storia.ro
- homezz.ro
- lajumate.ro

- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucţiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei

contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii 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 şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);
  - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 35881 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **700,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	35881	35881/Baia	**700,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**700,00 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 in 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. 35881 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 700,00 mp și front de 31,37 ml la STR. AFINELOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă 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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35881	700	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard din plasa de sarma)

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:

- Terenuri aferente 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 6,24-8,11 €/m.

---

1 Piața imobiliara 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 piața schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Pieţele 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 pieţele 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.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafaţă – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 60000 EURO, Tel. 0742051820

4.2.5. Grilă comparaţii

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**700,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**27.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Afinelor, comuna Baia, județul**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

		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**	**700,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.500,0	-8.900,0	-6.700,0
	Ajustare (%)		1,75%	4,45%	3,35%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,09	0,24	0,19
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (700-4200)/100 *0.05%=1,75% 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**	**31,37 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0,8%	0,6%	0,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (31,37-16,00)*0.05%=0,8% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,1	0,3	0,2
	Ajustare NETA (%)		2,6%	5,1%	4,0%
	Ajustare BRUTA		0,1	0,3	0,2
	Ajustare BRUTA (%)		2,6%	5,1%	4,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,47**	**5,57**	**5,90**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	5,47	5,47		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**5,47**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		3.829	rounjit	**3.800**	**5,43**
Valoare teren (LEI)				**18.912**	**27,02**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **27.06.2024**

1 EUR= **4,9768**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piaţă pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% şi pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustari;
- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;
- Ajustările pentru suprafaţă: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp

diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (700-4200)/100 *0.05%=1,75% 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 deschidere: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (31,37-16,00)*0.05%=0,8% pozitiv;
- 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 = 5,43 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 3.800 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

✓ 3.800 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 = 3.800 EURO = 18.912LEI**
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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35881 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35881	700	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard din plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18989 / 22/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7501, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

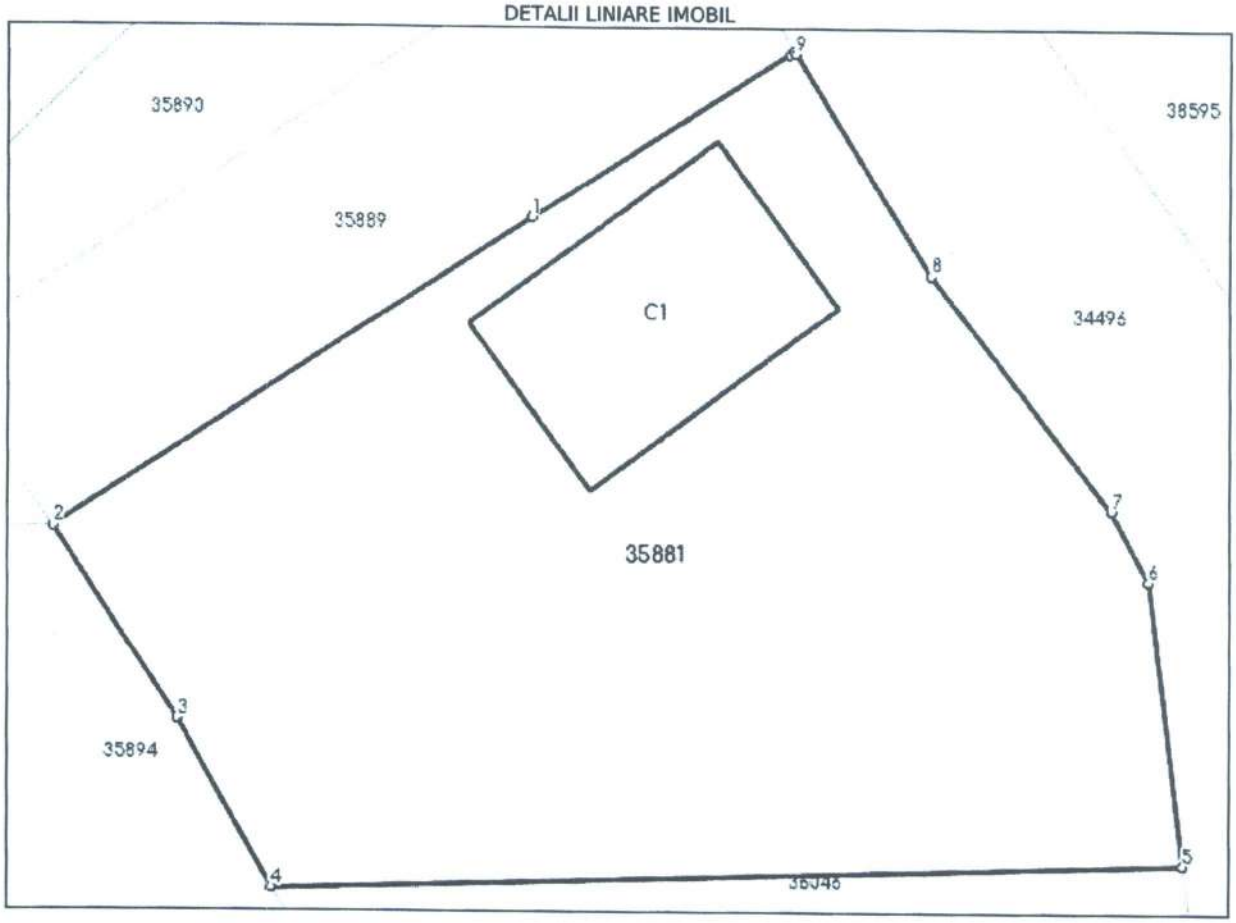
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35881	700	teren partial imprejmuit(gard din plasa de sarma)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	700	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	35881-C1	constructii de locuinte	75	Fara acte	S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:75 mp; locuinta,construita din bca,acoperita cu azbest,fara acte

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19.522
2	3	7.788
3	4	6.571
4	5	31.175

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	9.72
6	7	2.691
7	8	10.114
8	9	8.848
9	10	0.087
10	11	0.2
11	1	10.451

**** 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

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

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 238/28.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 37318 din CF 37318

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 28.06.2024

P.F.A. ȚIBULCĂ 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 150 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava
Proprietatea este identificată juridic prin CF 37318 UAT Baia, nr. top./cad. 37318.
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 si 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 = 800 EUR (echivalent a 3.982 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 150 mp este de 800 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

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



2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, 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 150 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 37318 Baia, nr. top./cad. 37318.

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 37318. Proprietatea este identificată juridic prin CF 37318 Baia, nr. top./cad. 37318.

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

ANCPI

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37318 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	37318	150	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(din pc.29,30,32-gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
31651 / 17/12/2020		
Act Notarial nr. 4440, din 17/12/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 37318 a imobilului cu numarul cadastral 37318/UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36307 inscris in cartea funciara 36307;	A1
Act Notarial nr. 5153, din 16/11/2018 emis de Apostol Maria;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 36307 a imobilului cu numarul cadastral 36307/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35897 inscris in cartea funciara 35897; *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36307/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27474 din 19/11/2018;*	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7507, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36307/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27474 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 35897/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19064 din 25/09/2017;*	A1
6739 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. 11, din 25/02/2021 emis de Consiliul Local al comunei Baia;		
B4	Se noteaza Hotarirea 11/25.02.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate – fără cale de acces.

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

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 proprietarutlui, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constat 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 – 4,9771 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 28.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 28.06.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 28.06.2024, 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 faptice, 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
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - 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 şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. *Ipoteze speciale şi particulare*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. *Standarde utilizate*

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele

ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii 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. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

2.11.1. Restricţii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:

- Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
- Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
- Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 37318 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **150,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	37318	37318/Baia	**150,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**150,00 mp**	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. *Descrierea zonei*

Proprietatea imobiliară evaluată este situată in 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. 37318 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 150,00 mp și front de 38,36 ml la STR. COCORILOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă 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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	37318	150	Teren neimprejmuit: teren partial imprejmuit(din pc.29,30,32-gard lemn)

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia şi zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni şi 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 şi zone similabile. Oferta este medie depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia şi zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

---

1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. *Analiza datelor şi concluzii*

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

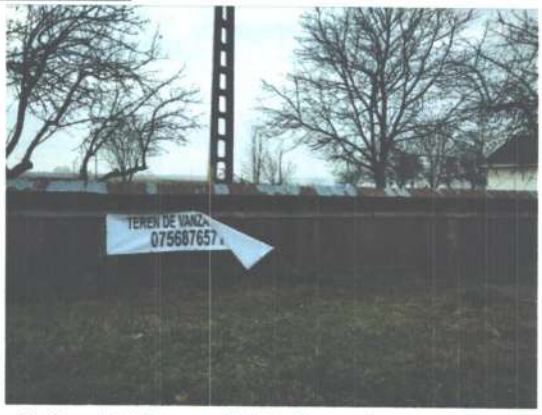
4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

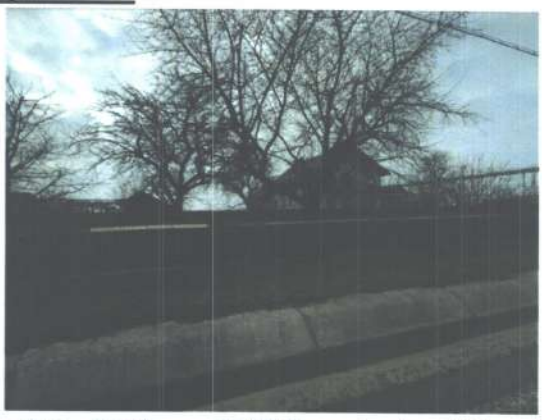
Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafaţă – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 60000 EURO, Tel. 0742051820

4.2.5. Grilă comparaţii

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**150,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**28.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul 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	-0,3	-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**	**150,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-4.050,0	-9.450,0	-7.250,0
	Ajustare (%)		2,00%	4,70%	3,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,11	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (150-4200)/100 *0.05%=1,75% 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**	-	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0,8%	-1,0%	-1,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-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 (0-16)*0.05%=0,8% 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.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,2	-0,1	-0,1
	Ajustare NETA (%)		-3,8%	-1,3%	-2,4%
	Ajustare BRUTA		0,4	0,6	0,5
	Ajustare BRUTA (%)		7,8%	10,7%	9,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,13**	**5,23**	**5,54**
	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)	5,13	5,13		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**5,13**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	770	rounjit	**800**	**5,33**
	Valoare teren (LEI)			**3.982**	**26,54**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **28.06.2024**

1 EUR= **4,9771**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- 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 apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp

diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (150-4200)/100 *0.05%=1,75% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (0-16)*0.05%=0,8% 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: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 5,33 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 800 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

✓ 800 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 = 800 EURO = 3.982 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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37318 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	37318	150	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(din pc.29,30,32-gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
31651 / 17/12/2020		
Act Notarial nr. 4440, din 17/12/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 37318 a imobilului cu numarul cadastral 37318/UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36307 inscris in cartea funciara 36307;	A1
Act Notarial nr. 5153, din 16/11/2018 emis de Apostol Maria;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 36307 a imobilului cu numarul cadastral 36307/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35897 inscris in cartea funciara 35897; *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36307/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27474 din 19/11/2018;*	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7507, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36307/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27474 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 35897/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19064 din 25/09/2017;*	A1
6739 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. 11, din 25/02/2021 emis de Consiliul Local al comunei Baia;		
B4	Se noteaza Hotarirea 11/25.02.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

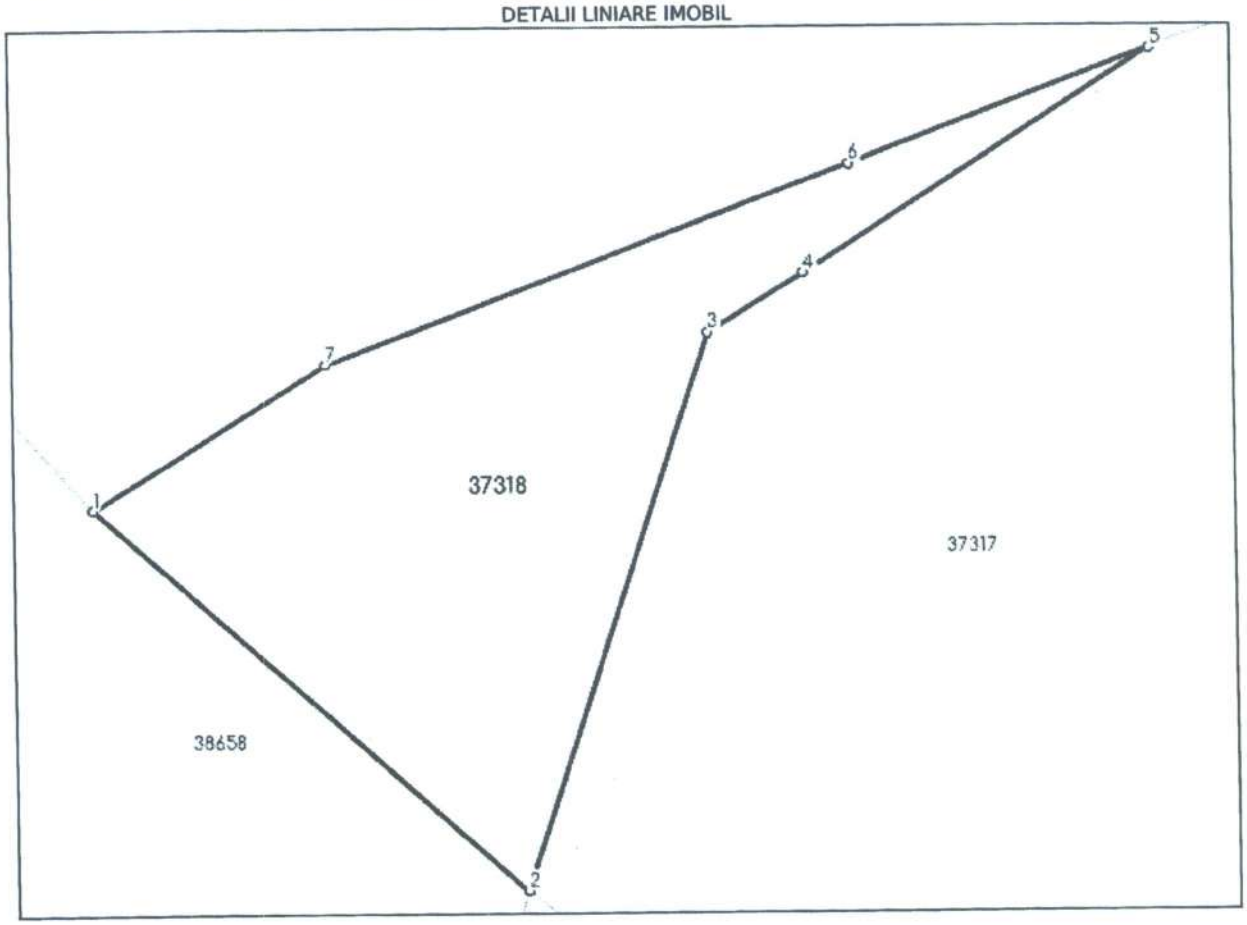
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
37318	150	teren partial imprejmuit(din pc.29,30,32-gard lemn)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	150	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	14.764
2	3	15.084
3	4	2.894
4	5	10.593
5	6	8.243
6	7	14.491

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	7.066

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
24/10/2022, 10:03



PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

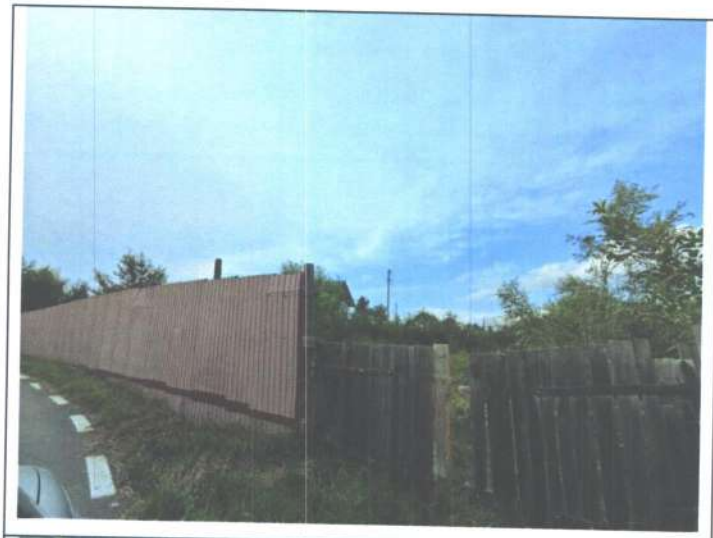
Nr. 232/21.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRravilan, NR. CAD. 38639 din CF 38639

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 21.06.2024

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 421 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava
Proprietatea este identificată juridic prin CF 38639 UAT Baia, nr. top./cad. 38639.
Accesul la proprietate se realizează din str. Cărămidăriei (stradă asfaltată).
Scopul evaluării este vânzarea.
Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia si 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 = 2.300 EUR (echivalent a 11.447 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 421 mp este de 2.300 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

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

2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

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 421 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38639 Baia, nr. top./cad. 38639.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cărămidăriei (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 38639. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38639 Baia, nr. top./cad. 38639.

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38639 Baia

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38639	421	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25116 / 19/09/2022		
Act Notarial nr. 5327, din 16/09/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38639 a imobilului cu numarul cadastral 38639 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36042 inscris in cartea funciara 36042;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 973, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36042/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3600 din 21/02/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Cărămidăriei (stradă asfaltată).

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

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

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

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

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală şi faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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

- ✓ **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Conceptul valoarea de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situaţii încadrate sau asimilate unei „vânzări forţate".

2.5.1. Modalităţi de plată

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

2.5.2. Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parţial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9192 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 investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţă imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referinţă a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei 21.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 21.06.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 21.06.2024, care este şi 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricţii documentare

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

2.6.2. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia şi fotografierea proprietăţii a fost realizată de către evaluator imobiliar Ţibulcă Cristina - Elena în prezenţa reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informaţii referitoare la proprietate (istoricul ei, la situaţia juridică şi corelarea datelor juridice şi scriptice cu cele faptice, la vecinătăţi, acces). De asemenea, au fost analizate schiţele existente şi celelalte documente avute la dispoziţie, etc.

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

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecţiei

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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi sursele acestora.

2.7. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziţie

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informaţii preluate de la terţe persoane

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro

- olx.ro
- storia.ro
- homezz.ro
- lajumate.ro

- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucţiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

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

contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38639 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **421,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38639	38639/Baia	**421,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**421,00 mp**	

- ✓ Utilităţi: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o construcție ce nu face obiectul prezentului raport.

3.1.2. *Descrierea zonei*

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

Zona este preponderent rezidenţială, cu case vechi şi noi, zona rezidenţială în plină dezvoltare şi locuinţe în regim de înălţime P, P+E.

3.1.3. *Acces*

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin strada Cărămidăriei. Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat şi se consideră că acest drept de acces se va menţine şi după transferul proprietăţii.

3.1.4. *Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor*

3.1.4.1 *Descrierea amplasamentului*

Terenul subiect este intravilan, are o suprafaţă de 421,00 mp şi front de 28,13 ml la STR. CĂRĂMIDĂRIEI (stradă asfaltată).

Forme şi dimensiuni

Terenul are o fromă regulată şi este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. CĂRĂMIDĂRIEI (stradă asfaltată).

Utilităţi

Amplasamentul este racordat la următoarele utilităţi necesare utilizării rezidenţiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafeţe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38639	421	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard lemn)

3.2. Analiza pieţei imobiliare

3.2.1. Definirea pieţei specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia şi zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Terenuri aferente din comuna Baia şi 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 şi zone similabile. Oferta este medie depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieţei

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia şi zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

---

1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor şi concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafaţă – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 60000 EURO, Tel. 0742051820

4.2.5. Grilă comparaţii

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**421,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**21.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Cărămidăriei, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul 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**	**421,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.779,0	-9.179,0	-6.979,0
	Ajustare (%)		1,90%	9,20%	7,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,10	0,49	0,40
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (421-4200)/100 *0.05%=1,9% 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**	**28,13 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0,6%	0,4%	0,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (28,13-16,00)*0.05%=0,6% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,1	0,5	0,4
	Ajustare NETA (%)		2,5%	9,6%	7,4%
	Ajustare BRUTA		0,1	0,5	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		2,5%	9,6%	7,4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,47**	**5,81**	**6,10**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	5,47	5,47		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**5,47**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	2.301	rounjit	**2.300**	**5,46**
	Valoare teren (LEI)			**11.447**	**27,19**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 21.06.2024

1 EUR= 4,9771

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- 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: Nu au fost necesare ajustari;
- 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 (421-4200)/100 *0.05%=1,9% 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;

- Ajustările pentru acces: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (28,13-16,00)*0.05%=0,6% pozitiv;
- 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 = 5,46 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.300 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

✓ 2.300 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 = 2.300 EURO = 11.447 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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38639 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38639	421	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25116 / 19/09/2022		
Act Notarial nr. 5327, din 16/09/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38639 a imobilului cu numarul cadastral 38639 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36042 inscris in cartea funciara 36042;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 973, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36042/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3600 din 21/02/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

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

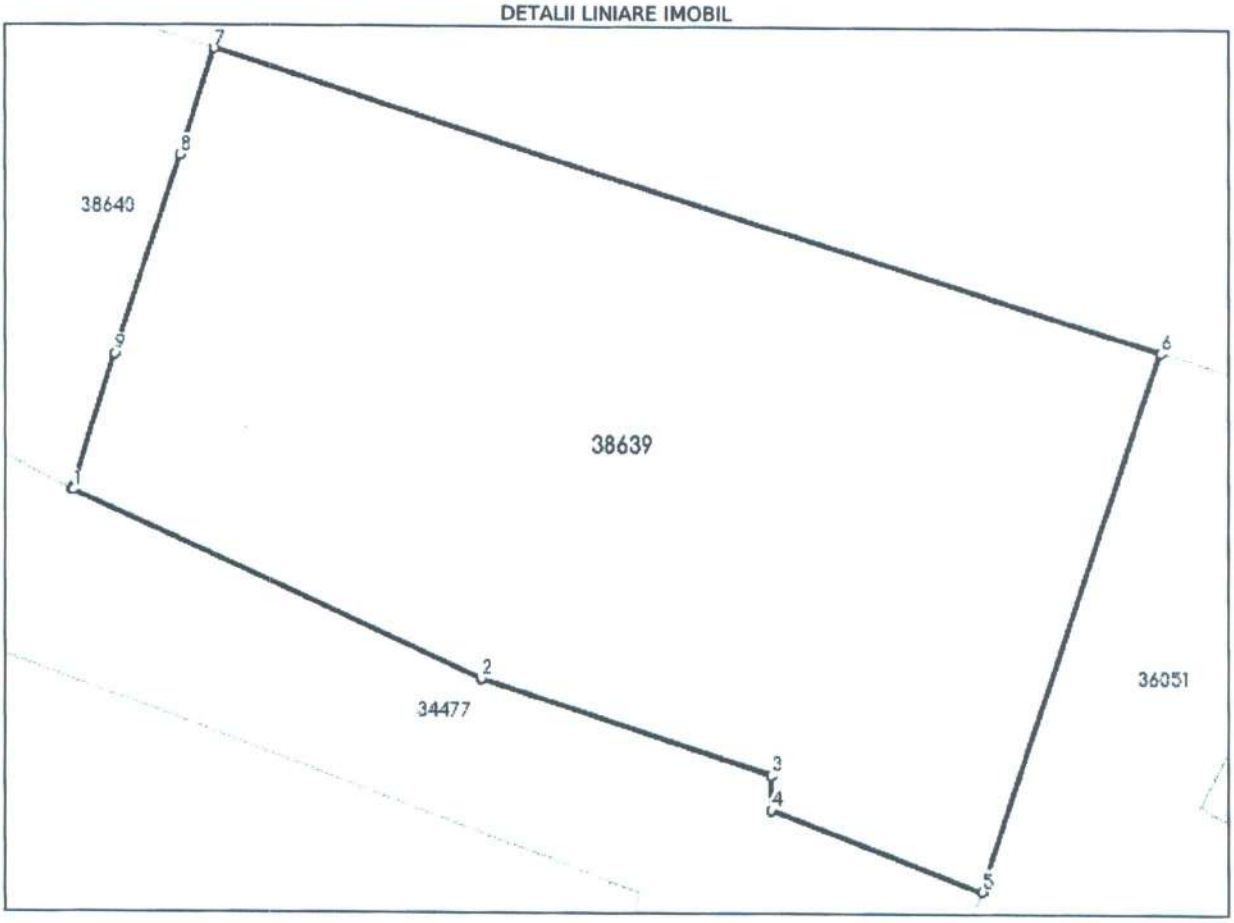
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38639	421	teren partial imprejmuit(gard lemn)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	421	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	12.875
2	3	8.789
3	4	0.982
4	5	6.473
5	6	16.234
6	7	28.542

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	3.166
8	9	6.042
9	10	4.034
10	11	0.051
11	1	0.028

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
24/10/2022, 10:03

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA-ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 28911112

Nr. 236/27.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRravilan, NR. CAD. 38685 din CF 38685

Situat în loc. Baia, strada General Mlești Constantin, comuna Baia, jud. Suceava





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 27.06.2024

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 266 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava
Proprietatea este identificată juridic prin CF 38685 UAT Baia, nr. top./cad. 38685.
Accesul la proprietate se realizează din str. General Mleșniță Constantin (stradă pietruită).
Scopul evaluării este vânzarea.
Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia si 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 = 1.500 EUR (echivalent a 7.465 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 266 mp este de 1.500 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,
Ing. Ec. Ţibulcă Cristina - Elena
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

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 266 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38685 Baia, nr. top./cad. 38685.

Accesul la proprietate se realizează din str. General Mlești Constantin (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 38685. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38685 Baia, nr. top./cad. 38685.

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38685 Baia

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str General Mlesnita Constantin, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38685	266	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
24583 / 13/09/2022		
Act Administrativ nr. 76, din 31/08/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 8469, din 12/09/2022 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. General Mleşniţă Constantin (stradă asfaltată).

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie 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 finanţator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanţatorului.

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

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

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

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

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală şi faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în

documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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

- ✓ **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Conceptul valoarea de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situaţii încadrate sau asimilate unei „vânzări forţate".

2.5.1. Modalităţi de plată

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

2.5.2. Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parţial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9768 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 investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţă imobiliară specifică, etc.) .

2.5.3. Data de referinţă a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei 27.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 27.06.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 27.06.2024, care este şi data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- o analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri şi schiţe, altele etc.;
- o analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- o analiza pieţei specifice;

- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
- analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricţii documentare

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

2.6.2. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia şi fotografierea proprietăţii a fost realizată de către evaluator imobiliar Ţibulcă Cristina - Elena în prezenţa reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informaţii referitoare la proprietate (istoricul ei, la situaţia juridică şi corelarea datelor juridice şi scriptice cu cele faptice, la vecinătăţi, acces). De asemenea, au fost analizate schiţele existente şi celelalte documente avute la dispoziţie, etc.

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

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecţiei

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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi sursele acestora.

2.7. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziţie

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informaţii preluate de la terţe persoane

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri

- Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucţiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a

acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii 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. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

2.11.1. Restricţii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorilor desemnaţi menţionaţi la capitolul aferent ***("Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi').***

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor (alţii decât utilizatorii desemnaţi) fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 circumstanţă.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii şi numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinţe 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 specificaţiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informaţiile necesare pentru o înţelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligaţii minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului, cât şi legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecţia nelimitată (juridic, fizic şi temporal) şi în bune condiţiile (de securitate şi protecţie a muncii) necesare vizualizării şi identificării activelor supuse evaluării (şi, după caz, a vecinătăţilor acestora şi a terţelor active care influenţează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecţie şi însoţirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-şi însuşească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziţia evaluatorului toate datele (documentaţiile) necesare cu privire la situaţia tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu şi fiscală actuală şi reală a proprietăţii (documente a căror veridicitate beneficiarul şi-o asumă);
  - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricţii, 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
  - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor,

atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;

- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38685 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de **266,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38685	38685/Baia	**266,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**266,00 mp**	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. *Descrierea zonei*

Proprietatea imobiliară evaluată este situată in 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. 38685 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 266,00 mp și front de 26,33 ml la STR. GENERAL MLEȘNIȚĂ CONSTANTIN (stradă asfaltată).

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. GENERAL MLEȘNIȚĂ CONSTANTIN (stradă asfaltată).

Utilități

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

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafeţe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, Str General Mlesnita Constantin, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38685	266	Teren imprejmuit;

3.2. Analiza pieţei imobiliare

3.2.1. Definirea pieţei specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia şi zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni şi 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 şi zone similabile. Oferta este medie depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieţei

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia şi zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

---

1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. *Analiza datelor şi concluzii*

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafaţă – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 60000 EURO, Tel. 0742051820

4.2.5. Grilă comparaţii

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**266,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**27.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Huțanilor, comuna Baia,**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

		județul 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**	**266,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.934,0	-9.334,0	-7.134,0
	Ajustare (%)		2,00%	4,70%	3,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,11	0,25	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (266-4200)/100 *0.05%=2,00% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate,analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**25,11 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0,5%	0,3%	0,3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (25,11-16)*0.05%=0,5% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,1	0,3	0,2
	Ajustare NETA (%)		2,5%	5,0%	3,9%
	Ajustare BRUTA		0,1	0,3	0,2
	Ajustare BRUTA (%)		2,5%	5,0%	3,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,47**	**5,57**	**5,90**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	5,47	5,47		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**5,47**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		1.454	rounjit	**1.500**	**5,64**
Valoare teren (LEI)				**7.465**	**28,06**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **27.06.2024**

1 EUR= **4,9768**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piaţă pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% şi pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări (informaţii curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustari;

- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustari;
- 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 (266-4200)/100 *0.05%=2,00% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (25,11-16)*0.05%=0,5% pozitiv;
- 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 = 5,64 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.500 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

✓ 1.500 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 = 1.500 EURO = 7.465 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 şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Falticeni

Nr. cerere	28667
Ziua	24
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120254356

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38658 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38658	287	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit partial (gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25117 / 19/09/2022		
Act Notarial nr. 5327, din 16/09/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38658 a imobilului cu numarul cadastral 38658 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36708 inscris in 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, dobandit prin Lege, cota actuala 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, consecinţa fiind intabularea dreptului de proprietate în favoarea celui înscris provizoriu, respectiv comuna BAIA - domeniul privat, in conformitate cu prevederile art. 41, alin.5^2, din Legea nr. 105/2019 privind modificarea şi completarea Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, precum şi pentru modificarea şi 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 .

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

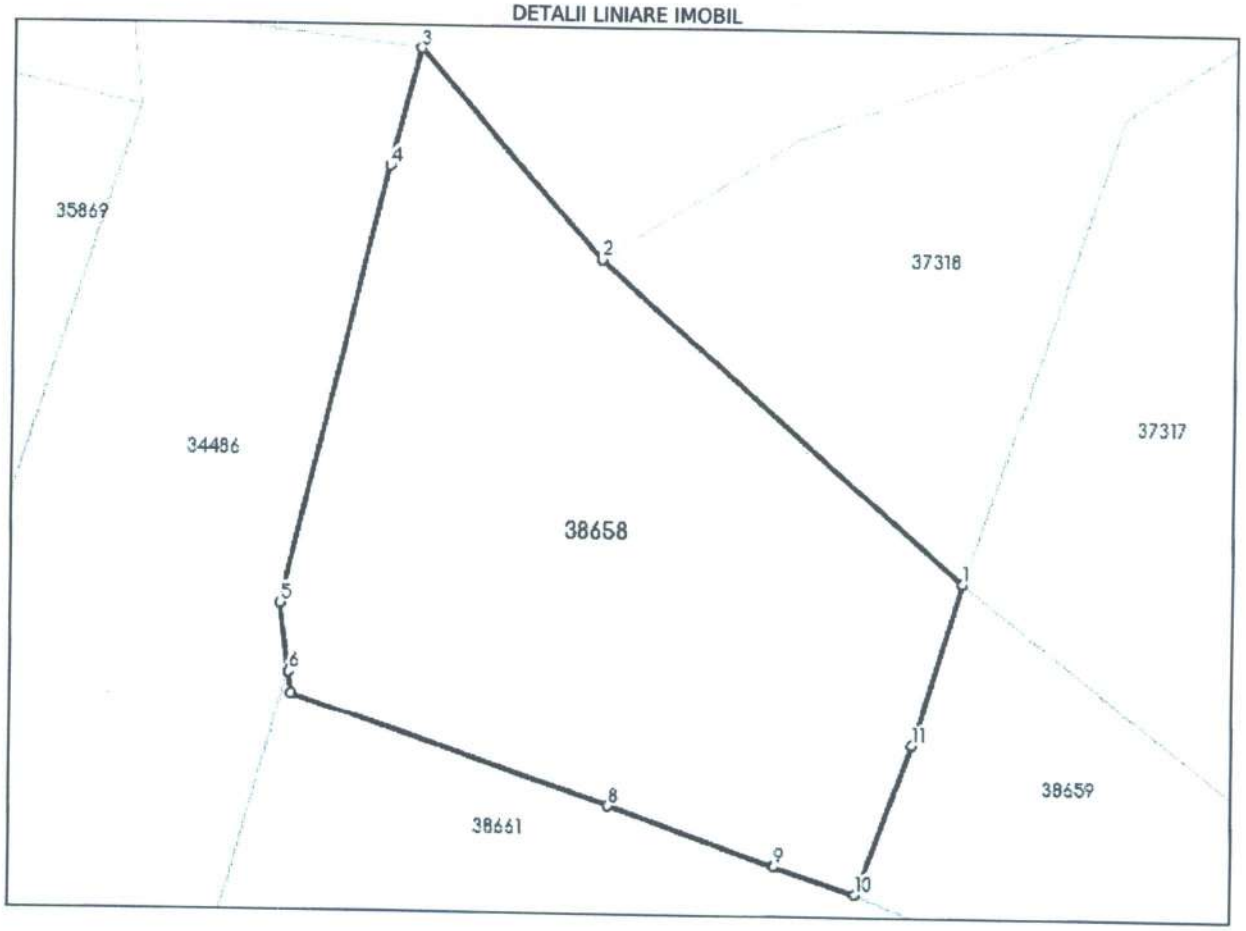
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38658	287	teren imprejmuit partial (gard plasa de sarma)

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	287	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
24/10/2022, 10:03

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 233/21.06.2024

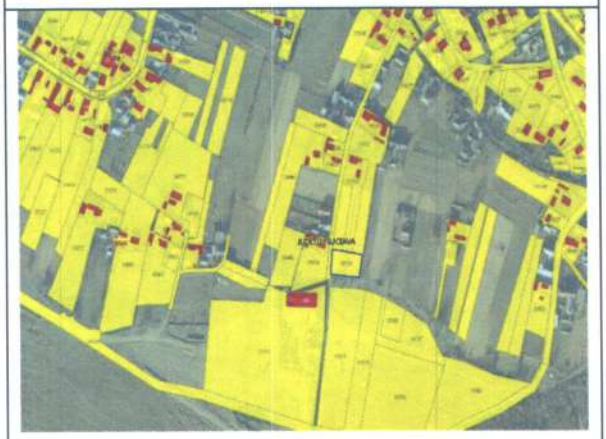
Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRravilan, NR. CAD. 38721 din CF 38721

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 21.06.2024

P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA -ELENA

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 1.010 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava
Proprietatea este identificată juridic prin CF 38721 UAT Baia, nr. top./cad. 38721.
Accesul la proprietate se realizează din str. Huțanilor (stradă pietruită).
Scopul evaluării este vânzarea.
Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia si 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 = 5.200 EUR (echivalent a 25.881 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 1.010 mp este de 5.200 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,
Ing. Ec. Ţibulcă Cristina - Elena
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, 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 1.010 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38721 Baia, nr. top./cad. 38721.

Accesul la proprietate se realizează din str. Huțanilor (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 38721. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38721 Baia, nr. top./cad. 38721.

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

Nr. cerere	27266
Ziua	10
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119817464

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38721 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38721	1.010	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit partial (gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27266 / 10/10/2022		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 85, din 29/09/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 9272, 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Huţanilor (stradă pietruită).

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie un extras de carte funciară din 10.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

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

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

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

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

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

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

CAMERA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ÎN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA-ELENA
Legitimaţia Nr. [illegible]67
Valabil [illegible]
Specializarea: EP, EBM
ANEVAR

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 proprietarutlui, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constat 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 – 4,9771 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 21.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 21.06.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 21.06.2024, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- o analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- o analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;

- identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;

o analiza pieţei specifice;

- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
- analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricţii documentare

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

2.6.2. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia şi fotografierea proprietăţii a fost realizată de către evaluator imobiliar Ţibulcă Cristina - Elena în prezenţa reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informaţii referitoare la proprietate (istoricul ei, la situaţia juridică şi corelarea datelor juridice şi scriptice cu cele faptice, la vecinătăţi, acces). De asemenea, au fost analizate schiţele existente şi celelalte documente avute la dispoziţie, etc.

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

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecţiei

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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi sursele acestora.

2.7. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziţie

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informaţii preluate de la terţe persoane

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro

- lajumate.ro
- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucţiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii 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 ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38721 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.010,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38721	38721/Baia	**1.010,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**1.010,00 mp**	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. *Descrierea zonei*

Proprietatea imobiliară evaluată este situată in 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. 38721 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 1.010,00 mp și front de 26,33 ml la STR. HUȚANILOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. HUȚANILOR (stradă pietruită).

Utilități

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

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafeţe de calcul utilizate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38721	1.010	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit partial (gard plasa de sarma)

3.2. Analiza pieţei imobiliare

3.2.1. Definirea pieţei specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia şi zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni şi 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 şi zone similabile. Oferta este medie depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieţei

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia şi zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

---

1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. *Analiza datelor şi concluzii*

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafaţă – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 60000 EURO, Tel. 0742051820

4.2.5. Grilă comparaţii

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**1.010,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**21.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Huțanilor, comuna Baia,**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

		județul Suceava			
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt situate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	**Acces teren**	**Drum asfaltat**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	**Suprafata**	**1.010,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.190,0	-8.590,0	-6.390,0
	Ajustare (%)		1,60%	4,30%	3,20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,09	0,23	0,18
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (1010-4200)/100 *0.05%=1,60% 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**	**26,33 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0,5%	0,3%	0,3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (28,13-16,00)*0.05%=0,5% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,2	0,0	-0,1
	Ajustare NETA (%)		-2,9%	-0,4%	-1,5%
	Ajustare BRUTA		0,4	0,5	0,5
	Ajustare BRUTA (%)		7,1%	9,6%	8,5%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,18**	**5,28**	**5,59**
	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)	5,18	5,18		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**5,18**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		5.230	rounjit	**5.200**	**5,15**
Valoare teren (LEI)				**25.881**	**25,62**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **21.06.2024**

1 EUR= **4,9771**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- 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: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt situate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- 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 (1010-4200)/100 *0.05%=1,60% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (28,13-16,00)*0.05%=0,5% pozitiv;
- 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 = 5,15 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 5.200 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

✓ 5.200 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 = 5.200 EURO = 25.881LEI**
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 şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Falticeni

Nr. cerere	27266
Ziua	10
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119817464

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38721 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38721	1.010	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit partial (gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27266 / 10/10/2022		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 85, din 29/09/2022 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 9272, 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 .

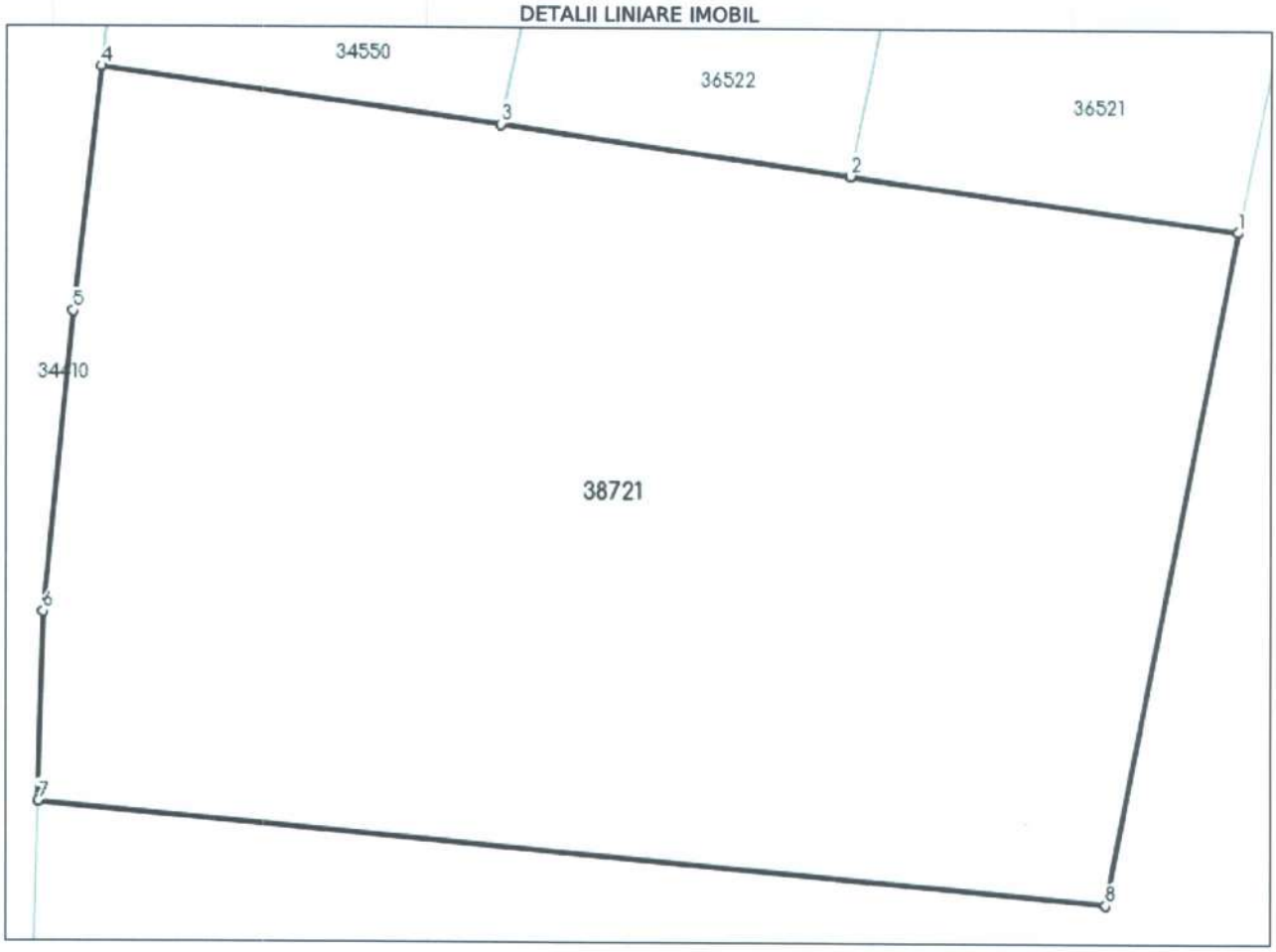
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38721	1.010	teren imprejmuit partial (gard plasa de sarma)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.010	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	13.957
2	3	12.609
3	4	14.376
4	5	8.792
5	6	10.789
6	7	6.748

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	38.234
8	1	24.508

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
11-10-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DUMITRIŢA-ALINA CIOBANU
Dumitrita-Alina Ciobanu
Digitally signed by Dumitrita-Alina Ciobanu
Date: 2022.10.11 14:28:28 +03'00'
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 234/25.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38749 din CF 38749

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

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 25.06.2024

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 406 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava
Proprietatea este identificată juridic prin CF 38749 UAT Baia, nr. top./cad. 38749.
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 si 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 = 2.100 EUR (echivalent a 10.451 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 406 mp este de 2.100 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,
Ing. Ec. Ţibulcă Cristina - Elena
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, 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 406 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38749 Baia, nr. top./cad. 38749.

Accesul la proprietate se realizează din str. Învățător Mihai Gavrilescu (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 38749. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38749 Baia, nr. top./cad. 38749.

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

Nr. cerere	30877
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242478

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38749 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38749	406	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30877 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10254, din 28/10/2022 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Învăţător Mihai Gavrilescu (stradă asfaltată).

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie un extras de carte funciară din 04.11.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

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

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

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

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

Valoarea proprietăţii imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată şi se consideră că acest drept de acces se va menţine

şi după transferul proprietăţii.

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală şi faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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

- ✓ **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Conceptul valoarea de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situaţii încadrate sau asimilate unei „vânzări forţate".

2.5.1. Modalităţi de plată

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

2.5.2. Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parţial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9768 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 investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţă imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referinţă a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei 25.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 25.06.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 25.06.2024, care este şi 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricţii documentare

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

2.6.2. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia şi fotografierea proprietăţii a fost realizată de către evaluator imobiliar Ţibulcă Cristina - Elena în prezenţa reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informaţii referitoare la proprietate (istoricul ei, la situaţia juridică şi corelarea datelor juridice şi scriptice cu cele faptice, la vecinătăţi, acces). De asemenea, au fost analizate schiţele existente şi celelalte documente avute la dispoziţie, etc.

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

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecţiei

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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi sursele acestora.

2.7. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziţie

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informaţii preluate de la terţe persoane

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:

- imobiliare.ro
- olx.ro
- storia.ro
- homezz.ro
- lajumate.ro

- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucţiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziţie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale terenurilor sau construcţiilor - a se vedea menţiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică luată în calcul şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38749 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **406,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38749	38749/Baia	**406,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**406,00 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 in 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. 38749 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 406,00 mp și front de 16,15 ml la STR. ÎNVĂȚĂTOR MIHAI GAVRILESCU (stradă asfaltată).

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă 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 Suprafeţe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38749	406	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,lemn)

3.2. Analiza pieţei imobiliare

3.2.1. Definirea pieţei specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia şi zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1] [2] [3] este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni şi 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 şi zone similabile. Oferta este medie depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieţei

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia şi zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

---

1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. *Analiza datelor şi concluzii*

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică. la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafaţă – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 60000 EURO, Tel. 0742051820

4.2.5. Grilă comparaţii

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**406,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**25.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Învățător Mihai Gavrilescu, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul 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**	**406,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.794,0	-9.194,0	-6.994,0
	Ajustare (%)		1,90%	4,60%	3,50%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,10	0,24	0,20
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (406-4200)/100 *0.05%=1,90% 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**	**16,15 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,2%	0,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (16,15-16,00)*0.05%=0,01% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Teren ocupat de construcții**	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu -5% deoarece acestea sunt terenuri libere față de proprietatea subiect ce este ocupată de o construcție fără acte.			
	Ajustare NETA		-0,2	0,0	-0,1
	Ajustare NETA (%)		-3,1%	-0,2%	-1,3%
	Ajustare BRUTA		0,4	0,5	0,5
	Ajustare BRUTA (%)		6,9%	9,8%	8,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,17**	**5,29**	**5,60**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	5,17	5,17		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**5,17**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	2.098	rounjit	**2.100**	**5,17**
	Valoare teren (LEI)			**10.451**	**25,74**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 25.06.2024

1 EUR= 4,9768

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Menţiuni 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 -20%, pentru

comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;

- 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 suprafață: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (406-4200)/100 *0.05%=1,90% 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 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (16,15-16,00)*0.05%=0,01% pozitiv;
- 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 -5% deoarece acestea sunt terenuri libere față de proprietatea subiect ce este ocupată de o construcție fără acte;

Valoare teren unitar = 5,17 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.100 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

✓ 2.100 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 = 2.100 EURO = 10.451 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 piaţa specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziţionării

4.4. Diferenţe semnificative între tranzacţia recentă şi opinia evaluatorului

Tranzacţia este la nivelul mediu al pieţei specifice.

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



5. Anexe

5.1. Fotografii









5.2. Acte de proprietate

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Localitate: Falticeni, Str. Republicii

Nr.cerere	30877
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 38749 / UAT Baia

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Baia, Str Invatator Mihai Gavrilescu, Jud. Suceava
Comuna/Oraş/Municipiu: Baia

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
38749	406	teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,lemn)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	406			
	TOTAL:		**406**			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	38749-C1	constructii de locuinte	46	Fara acte	locuinta(parter),suprafata construita desfasurata 46mp,fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.341
2	3	0.811
3	4	2.698
4	5	5.725
5	6	14.956
6	7	4.245
7	8	8.023
8	9	4.534
9	10	4.208
10	11	0.315
11	12	6.255
12	1	15.979

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

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 08-11-2022
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ANCA-IULIANA PINTEALA

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

Nr. cerere	30877
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242478

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38749 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38749	406	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30877 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10254, din 28/10/2022 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

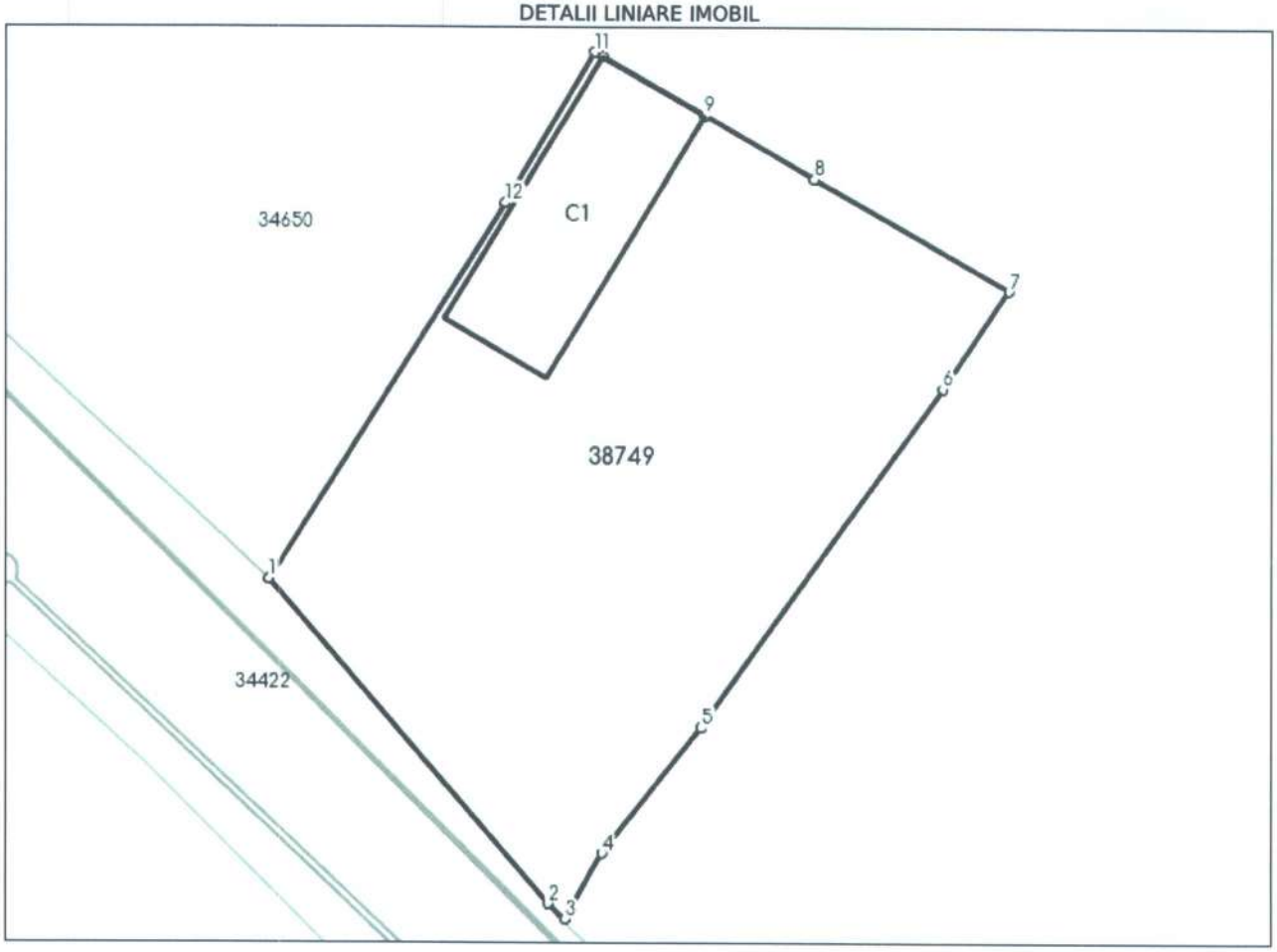
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38749	406	teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,lemn)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	406	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	38749-C1	constructii de locuinte	46	Fara acte	S. construita la sol:46 mp; S. construita desfasurata:46 mp; locuinta(parter),suprafata construita desfasurata 46mp,fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.341
2	3	0.811
3	4	2.698
4	5	5.725

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	14.956
6	7	4.245
7	8	8.023
8	9	4.534
9	10	4.208
10	11	0.315
11	12	6.255
12	1	15.979

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
14-11-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr.cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
38749	406	comuna Baia, sat Baia, jud.Suceava str.invatator M.Gavrilescu, intravilan

Nr.Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Baia

A.Date referitoare la teren

Nr.parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	CC	406	teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma, lemn)
Total		406	

B.Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
C1	CL	46	locuinta (parter), suprafata construita desfasurata 46mp, fara acte
Total		46	

Suprafaţa măsurată a imobilului = 406mp
Suprafaţa măsurată a imobilului = 406mp

Executant *ing. Mandel Carmen*

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren
Data 29.09.2022
Semnătura şi ştampila

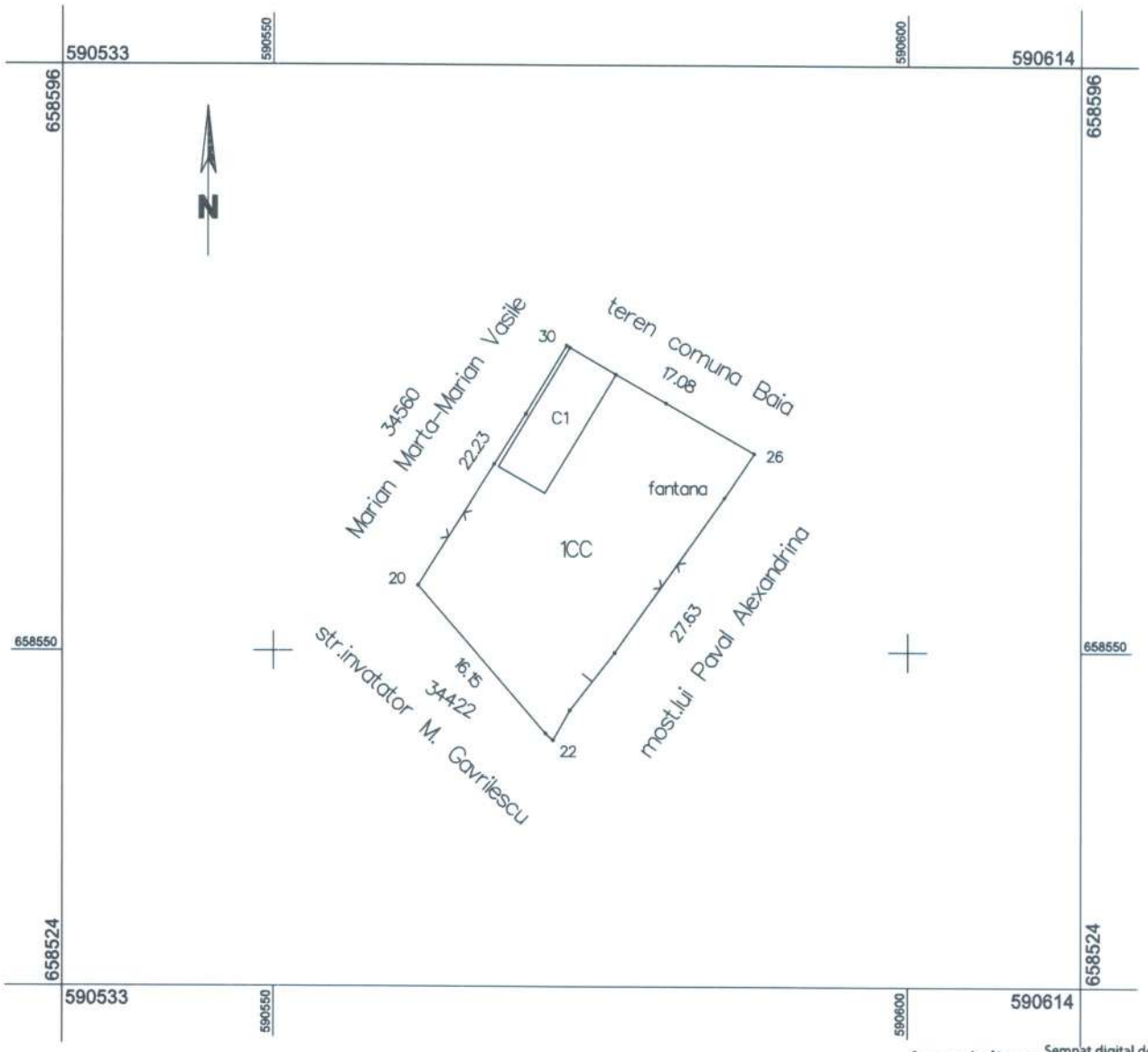
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-SV-F Nr 204 MANDEL CARMEN

MANDEL CARMEN
Digitally signed by MANDEL CARMEN
Date: 2022.11.04 11:52:46 +02'00'

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnătura şi parafa
Data
Ştampila BCPI

Anca-Iuliana Pinteala
Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala
Data: 2022.11.08 08:30:35 +02'00'

30877/2022



Anca-luliana Pinteala

Semnat digital de Anca-luliana Pinteala
Data: 2022.11.08 08:30:08 +02'00'

30877/2022

MANDEL CARMEN

Digitally signed by MANDEL CARMEN
Date: 2022.11.04 11:52:59 +02'00'

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 235/26.06.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38752 din CF 38752

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





Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destiantar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 26.06.2024

P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA-ELENA F38/982/2009 C.U.I. 25911112

TIBULCA CRISTINA ELENA

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 676 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava
Proprietatea este identificată juridic prin CF 38752 UAT Baia, nr. top./cad. 38752.
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 si 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 = 3.300 EUR (echivalent a 16.422 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 676 mp este de 3.300 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale şi speciale prezentate în raport şi că analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 sa favorizeze clientul. S-au primit informaţii şi 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 asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi 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 şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022" în speţă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai "ANEVAR", au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

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

2. *Termeni de referință ai evaluării*

2.1. Identificarea și competența evalutorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, 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 676 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38752 Baia, nr. top./cad. 38752.

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 38752. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38752 Baia, nr. top./cad. 38752.

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

Nr. cerere	30875
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242480

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38752 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38752	676	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30875 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10252, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziţie documente şi date legate de restricţii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menţionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Vişinilor (stradă pietruită).

Menţiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziţie un extras de carte funciară din 04.11.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

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

Valoarea proprietăţii 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, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

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

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

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

A se vedea şi capitolele:

- Ipoteze şi ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală şi faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate şi a adresei şi datelor înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicaţiilor proprietarului.

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

La inspecţia proprietăţii imobiliare, evaluatorul a constat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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

- ✓ **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Conceptul valoarea de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situaţii încadrate sau asimilate unei „vânzări forţate".

2.5.1. Modalităţi de plată

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

2.5.2. Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parţial, 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 consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţă imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referinţă a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei 26.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 26.06.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 26.06.2024, care este şi 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 şi schiţe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecţiei;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcţionalitate şi întreţinere proprietate, etc.;
- analiza pieţei specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăţi imobiliare, etc.);
  - analize de piaţă publicate de companii specializate în analiza pieţei imobiliare, studii statistice, evoluţie piaţă specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricţii documentare

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

2.6.2. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia şi fotografierea proprietăţii a fost realizată de către evaluator imobiliar Ţibulcă Cristina - Elena în prezenţa reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informaţii referitoare la proprietate (istoricul ei, la situaţia juridică şi corelarea datelor juridice şi scriptice cu cele faptice, la vecinătăţi, acces). De asemenea, au fost analizate schiţele existente şi celelalte documente avute la dispoziţie, etc.

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

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecţiei

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 şi diligenţele efectuate pentru a completa setul de informaţii ce stau la baza evaluării.

Documentaţia avută la dispoziţie şi amploarea investigaţiilor realizate se consideră a avea un grad de suficienţă rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziţie, natura informaţiilor utilizate cât şi sursele acestora.

2.7. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziţie

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informaţii preluate de la terţe persoane

- Informaţii privind identificare şi localizare

- Evaluatorul a apelat la hărţi electronice specializate pentru indicarea locaţiei, a căilor de acces şi vecinătăţilor (a se vedea hărţile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informaţii suplimentare privind limitele proprietăţii, acces, zonă, construcţii etc. de la proprietar

- Informaţii privind piaţa specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau naţional:
  - imobiliare.ro

- olx.ro
- storia.ro
- homezz.ro
- lajumate.ro

- Cataloage costuri construire şi studii specifice legate de costuri şi deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatomlui
  - Informaţii privind tranzacţii istorice pe piaţa specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piaţa specifică
- Publicaţii şi studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA" - publicaţie periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucţiuni de evaluare

Ca şi 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 şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

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

contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă,
- 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale şi particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare[1] a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotaţii separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi 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 operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Ţibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii 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 Menţiuni privitoare la cerinţe FINANŢATOR:

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

Menţiuni privitoare la buna credinţă 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 şi complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum şi caracteristicile tehnico funcţionale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor ataşate lor şi a celor care au influenţă asupra lor, atât din exteriorul proprietăţii cât şi din interiorul acesteia şi să consimtă transmiterea/cuprinderea ***acestora în*** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei şi celorlalte date conţinute în acesta) clientul/beneficiarul îşi însuşeşte toate cele menţionatede 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 38752 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **676,00 mp**;

Teren	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*Proprietar*
A	38752	38752/Baia	**676,00 mp**	Comuna Baia – domeniul privat
Total			**676,00 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 in 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 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 676,00 mp și front de 21,92 ml la STR. VIȘINILOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o fromă 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 Suprafeţe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38752	676	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,gard lemn)

3.2. Analiza pieţei imobiliare

3.2.1. Definirea pieţei specifice

Piaţă specifică analizată este piaţa proprietăţilor rezidenţiale terenuri situate în comuna Baia şi zone asimilabile. Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa [1 2 3] este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni şi 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 şi zone similabile. Oferta este medie depăşind uşor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieţei

Piaţa specifică este piaţa proprietăţilor rezidenţiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia şi zonele limitrofe, piaţă aflată într-un relativ echilibru între cerere şi ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcţii în zona rezidenţială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

---

1 Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacţii prin vânzare şi/sau închiriere. Participanţii de pe această piaţa schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin. Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza şi a inexistenţei standardizării produsului şi a timpului necesar producerii lui şi este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe. în această situaţie, evaluatorii îşi îndreaptă atenţia către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.

2 Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4. *Analiza datelor şi concluzii*

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Astfel, ţinând seama de aceste considerente, în cazul de faţă, CMBU este *teren liber – zonă rezidenţială.*

Menţiuni: - a se vedea menţiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piaţă

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparaţia directă*
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

4.2.2. Comparaţia directă

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării
- Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul şi ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularităţi

Terenul subiect are o suprafaţă optima.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinaţia rezidenţială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce deţin utilităţi şi sunt situate între case sau la distanţe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1





Suprafaţă – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html



Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**9.600 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Ocazie unică pentru investiţii, teren intravilan cu o suprafaţă de 9600 mp în comuna Baia-Movilă Mică, la şoseaua secundară asfaltată.
În apropiere este firma Tehno-Word.
Terenul are actele la zi şi are un front stradal la şoseaua secundara asfaltata de 20 m.
Utilităţile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informaţii suplimentare şi pentru vizionarea proprietăţii!

Comparabila 3





Suprafaţă – 7400 mp, UAT Boroaia, deschidere de 20,00 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preţ 60000 EURO, Tel. 0742051820

4.2.5. Grilă comparaţii

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)**		28.000	59.900	60.000
	Suprafata (mp)	**676,00**	4.200,0	9.600,0	7.400,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6,67	6,24	8,11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	-0,9	-2,4
	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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**5,3**	**5,3**	**5,7**
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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	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	5,3	5,7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**26.06.2024**	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**	**5,3**	**5,7**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**intravilan, sat Baia, str. Vișinilor, comuna Baia, județul Suceava**	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul 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	-0,3	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu -5% deoarece acestea au deschidere la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	**Suprafata**	**676,00**	4.200,00	9.600,00	7.400,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.524,0	-8.924,0	-6.724,0
	Ajustare (%)		1,80%	4,50%	3,40%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,10	0,24	0,19
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (676-4200)/100 *0.05%=1,80% 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**	**21,92 ml**	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0,3%	0,1%	0,1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	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 (21,92-16,00)*0.05%=0,3% 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**	**Teren ocupat de construcții**	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
	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		-0,4	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-7,9%	-5,4%	-6,5%
	Ajustare BRUTA		0,6	0,8	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		12,1%	14,6%	13,5%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**4,91**	**5,02**	**5,31**
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"**	**Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"**	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,91	4,91		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,91**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	3.321	rounjit	**3.300**	**4,88**
	Valoare teren (LEI)			**16.422**	**24,29**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **26.06.2024**

1 EUR= **4,9765**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni 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 -20%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -15% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -30%;
- 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: Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu -5% deoarece acestea au deschidere 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 (676-4200)/100 *0.05%=1,80% 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 deschidere: Se apreciază o ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (21,92-16,00)*0.05%=0,3% 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: 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 = 4,88 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 3.300 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

✓ 3.300 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 = 3.300 EURO = 16.422LEI**
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 şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Falticeni

Nr. cerere	30875
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242480

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38752 Baia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38752	676	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30875 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10252, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38752	676	teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma,gard lemn)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	676	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	38752-C1	constructii de locuinte	103	Fara acte	S. construita la sol:103 mp; locuinta

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.109
2	3	0.627
3	4	2.625
4	5	27.6

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	5.447
6	7	16.475
7	8	12.516
8	9	5.869
9	10	5.25
10	11	8.399
11	12	0.315
12	13	4.208
13	14	4.534
14	1	8.023

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
14-11-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)