

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA - CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 70 DIN 24.07.2025

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

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

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr. 5411 din 18.07.2025 ;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul juridic , înregistrat sub nr.5481 din 22.07.2025;
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, înregistrat sub nr. 5562 din 24.07.2025 ;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Țibulcă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/ 2024; rapoartele de evaluare întocmite de ing. Popa Eva Maria – evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr. 15372/2025;
- prevederile art. 336-346 si art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare:

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

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

HOTĂRĂȘTE :

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

1. suprafața de 711 mp teren categoria arabil, este situată în intravilanul satului Baia, strada Vișinilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38754 a comunei Baia număr cadastral 38754, (**Anexa 1**);
2. suprafața de 296 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 35894 a comunei Baia , număr cadastral 35894, (**Anexa 2**);
3. suprafața de 1228 mp teren din care (categoria curți -construcții de 316mp, categoria arabil de 912mp.) , situată în intravilanul satului Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38848 a comunei Baia , număr cadastral 38848 -C1, (**Anexa 3**);
4. suprafața de 220 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, strada Afinelor , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.35889 a comunei Baia, număr cadastral 35889. (**Anexa 4**);
5. suprafața de 550 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia, strada Visinilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36575 a comunei Baia, număr cadastral 36575 (**Anexa 5**);
6. suprafața de 375 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38750 a comunei Baia , număr cadastral 38750 (**Anexa 6**);
7. suprafața de 607 mp teren, categoria curți-construcții , situată în intravilanul satului Baia, strada Alexandru cel Bun, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 39773 a comunei Baia , număr cadastral 39773. (**Anexa 7**);
8. suprafața de 1355 mp teren din care (categoria curți -construcții de 760 mp, categoria arabil de 595 mp) , situată în intravilanul satului Bogata din comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 39871 a comunei Baia , număr cadastral 39871 -C1 (**Anexa 8**);

9. suprafața de 252 mp teren, categoria arabil , situată în extravilanul satului Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 40645 a comunei Baia , număr cadastral 40645 (**Anexa 9**);
10. suprafața de 2218 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 39869 a comunei Baia , număr cadastral 39869 (**Anexa 10**);

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing.Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, conform **anexelor de la nr. 11 la nr. 20** parte integranta la prezenta hotarare,;

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate si documentatia de atribuire privind vânzarea prin licitație publică deschisa a suprafetelor de teren cuprinse in art.1 la prezenta hotarare , conform **anexelor de la nr. 21 la nr.30**, 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. 31 la nr. 35**, care fac parte integranta la prezenta hotărâre .

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

- **1.** pentru suprafata de 711 mp teren categoria arabil, este situată în intravilanul satului Baia, strada Vișinilor, este de 18.400,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut in **Anexa 11**, fiind superioară valorii de inventar;
- **2.** pentru suprafața de 296 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, este de 7.212,00 lei conform raportului de evaluare prevazut în **Anexa 12**, fiind superioară valorii de inventar;
- **3.** pentru suprafața de 1228 mp teren din care (categoria curti -constructii de 316mp, categoria arabil de 912mp.) , situată în intravilanul satului Baia, este de 30.700.00 lei, conform valorii de inventar fiind superioară raportului de evaluare din **Anexa 13**;
- **4.** pentru suprafața de 220 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, este de 5.969.000, conform raportului de evaluare prevazut în **Anexa 14**, fiind superioară valorii de inventar;
- **5.** pentru suprafața de 550 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia, strada Visinilor, este de 13.924,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în **Anexa 15**, fiind superioara valorii de inventar;
- **6.** pentru suprafața de 375 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia este de 9.946,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în **Anexa 16**, fiind superioara valorii de inventar;
- **7.** pentru suprafața de 607 mp teren, categoria curti-constructii , situată în intravilanul satului Baia, strada Alexandru cel Bun, este de 33.385,00 lei, conform valorii din inventar, aceasta fiind superioară valorii stabilite prin raportului de evaluare din **Anexa 17** ;
- **8.** pentru suprafața de 1355 mp teren din care (categoria curti -constructii de 760 mp, categoria arabil de 595 mp) , situată în intravilanul satului Bogata din comuna Baia, este de 33.990,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în **Anexa 18**, fiind superioară valorii de inventar;
- **9.** pentru suprafața de 252 mp teren, categoria arabil , situată în extravilanul satului Baia, este de 6.470,00 lei, conform raportului de evaluare prevazut în **Anexa 19**, fiind superioară valorii de inventar;
- **10.** pentru suprafața de 2.218 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia, este de 55.450,00 lei, conform valorii din inventar, aceasta fiind superioară valorii stabilite prin raportului de evaluare din **Anexa 20**;

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

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

Președintele de ședință,
 **Vasile GRĂDINARU**

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35889 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia, Str Afinelor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35889	Din acte: 500 Masurata: 220	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19028 / 22/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7516, 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		

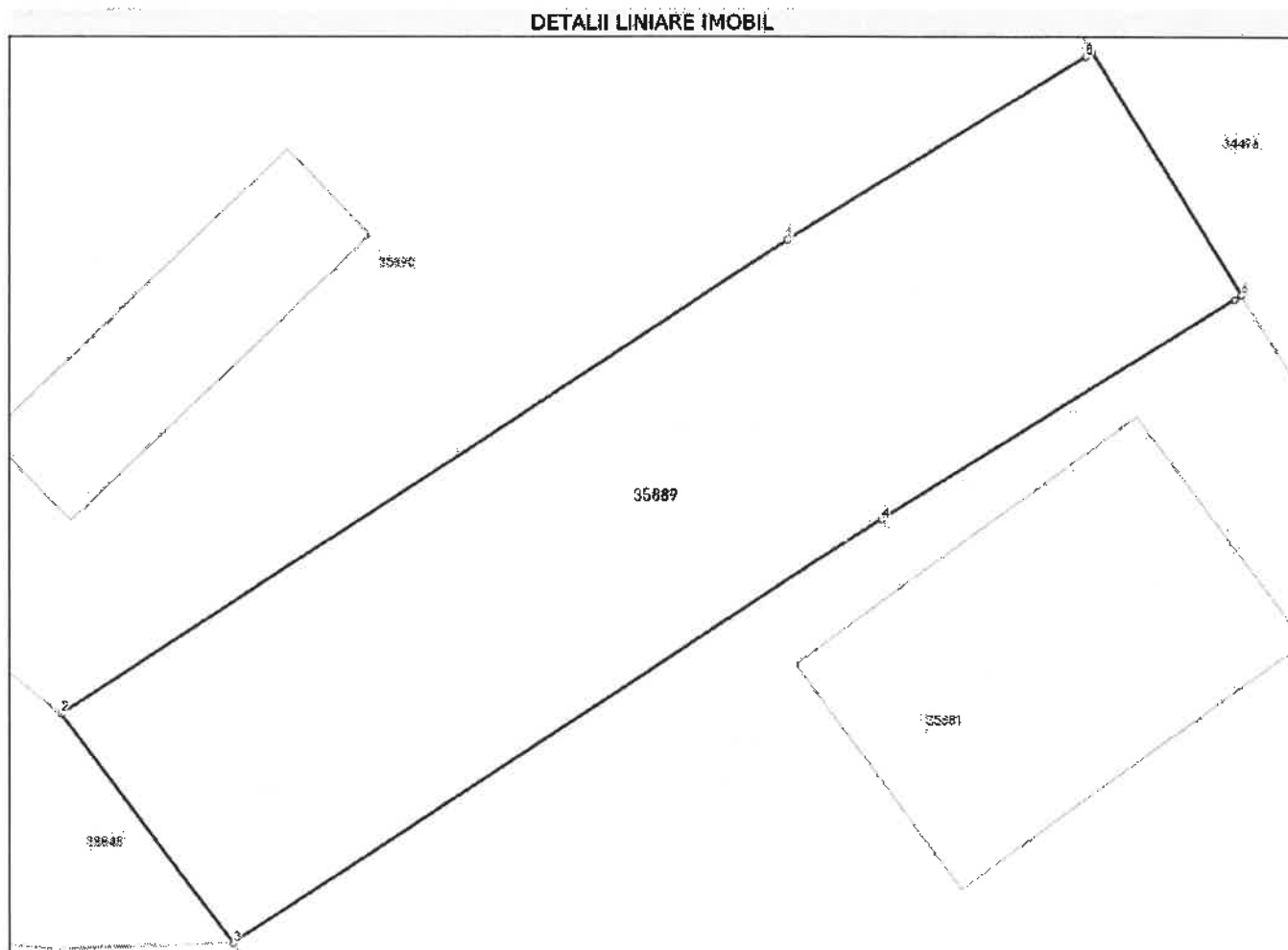
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35889	Din acte: 500 Masurata: 220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	220	-	-	-	cale acces

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	21.841
2	3	7.236
3	4	19.522
4	5	10.451
5	6	0.2
6	7	7.183

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.208
8	1	8.804

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35894 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35894	Din acte: 500 Masurata: 296	Teren imprejmuit; teren imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
19060 / 25/09/2017			
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7515, 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 .

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

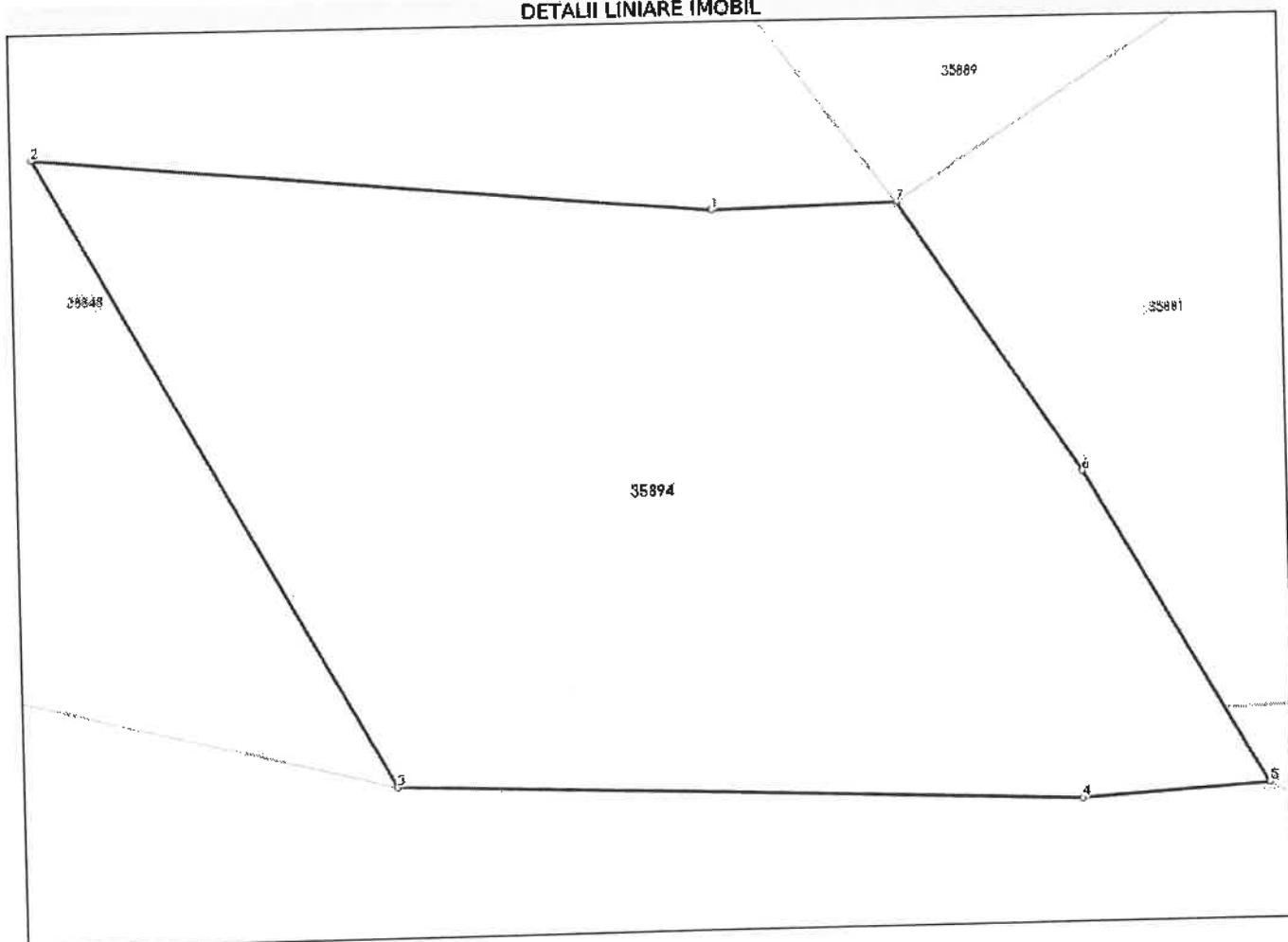
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35894	Din acte: 500 Masurata: 296	teren imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 500 Masurata: 296	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.206
2	3	17.258
3	4	16.306
4	5	4.436

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	8.67
6	7	7.788
7	1	4.411

** 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,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36575 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia, Str Visinilor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36575	550	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18746 / 24/07/2019		
Act Notarial nr. 2856, din 24/07/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36575 a imobilului cu numarul cadastral 36575/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36035 inscris in cartea funciara 36035;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAI-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 999, din 29/01/2018 emis de Primaria com Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA BAI, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36035/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3783 din 23/02/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

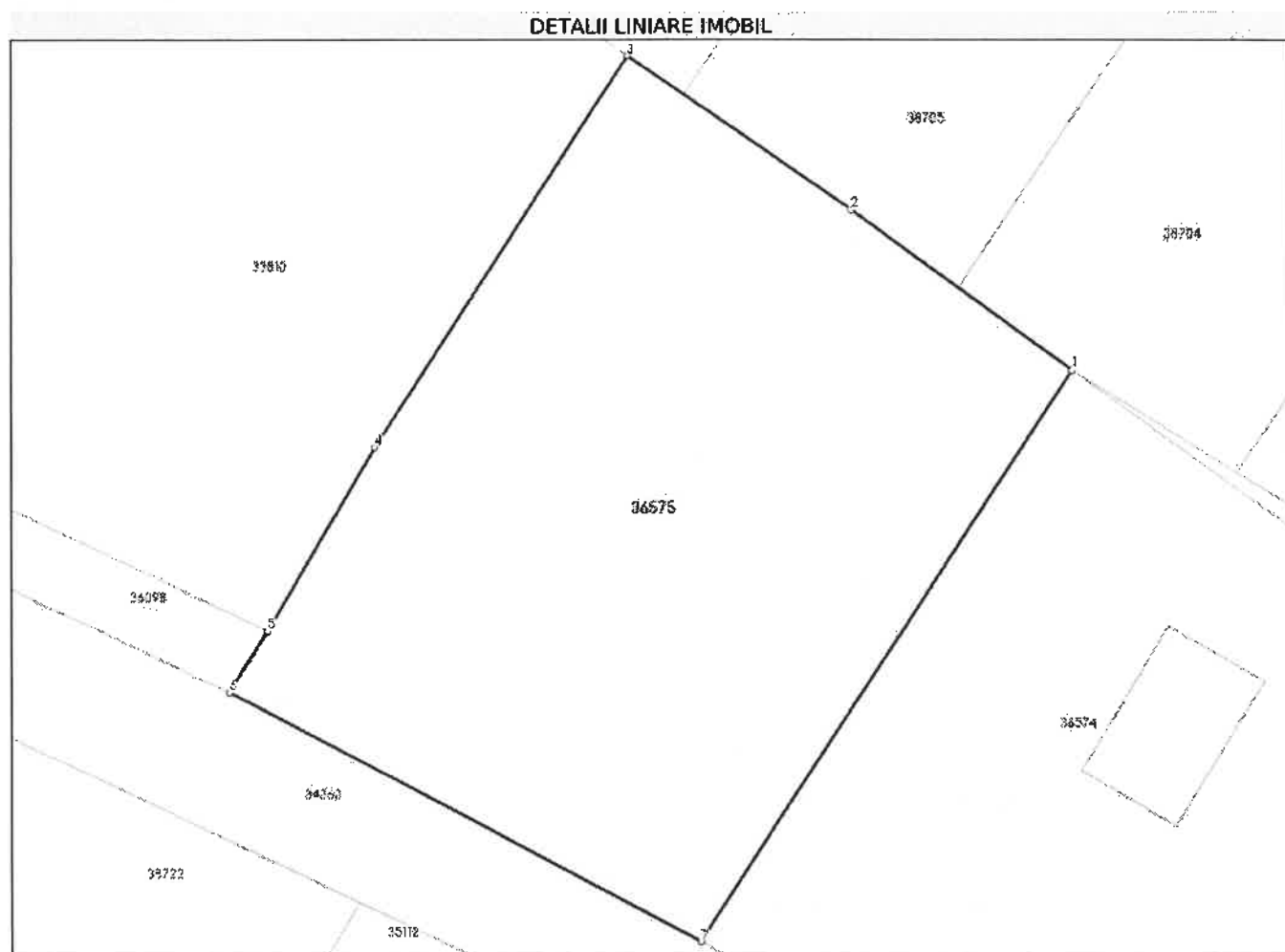
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36575	550	teren partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	550	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.225
2	3	10.248
3	4	17.531
4	5	7.987
5	6	2.723
6	7	20.103

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	25.673

**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,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38750 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38750	375	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit(gard lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30876 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10818, din 18/11/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10256, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, domeniul privat	A1
35908 / 07/12/2023		
Act Administrativ nr. 64, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCL 64, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;		
B2	Se noteaza Hotarirea 64/28.09.2023 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

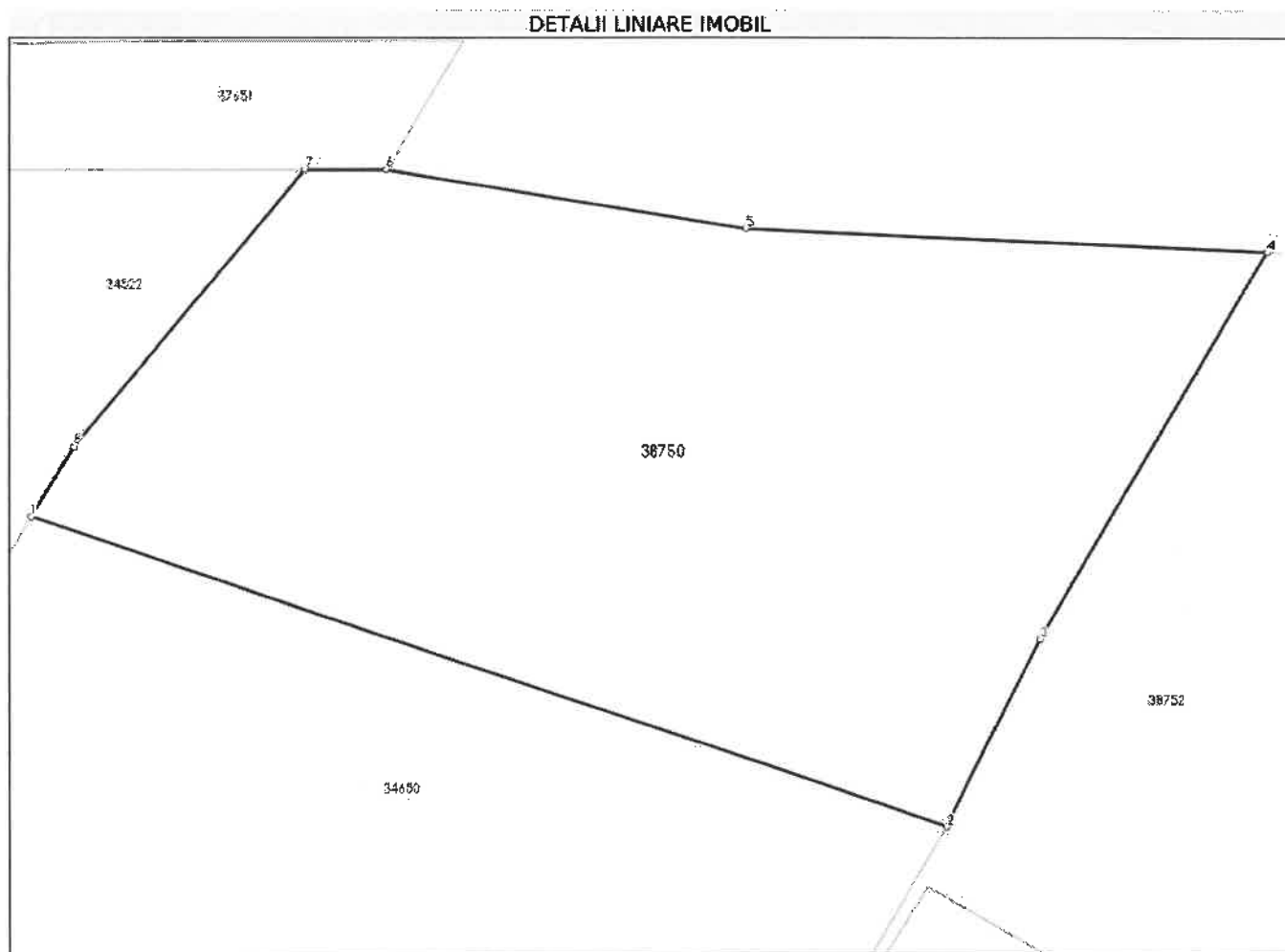
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38750	375	teren partial imprejmuit(gard lemn)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	375	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.914
2	3	5.869
3	4	12.516
4	5	14.47
5	6	10.172
6	7	2.273

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.025
8	1	2.273

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38754 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare

100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia, Str Visinilor

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38754		711	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit (gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
30872 / 04/11/2022			
Act Administrativ nr. HCL 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA, anexa; Act Administrativ nr. 10253, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT			
36028 / 08/12/2023			
Act Administrativ nr. 64, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCL 64, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;			
B2	Se noteaza Hotarirea 64/28.09.2023 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 .

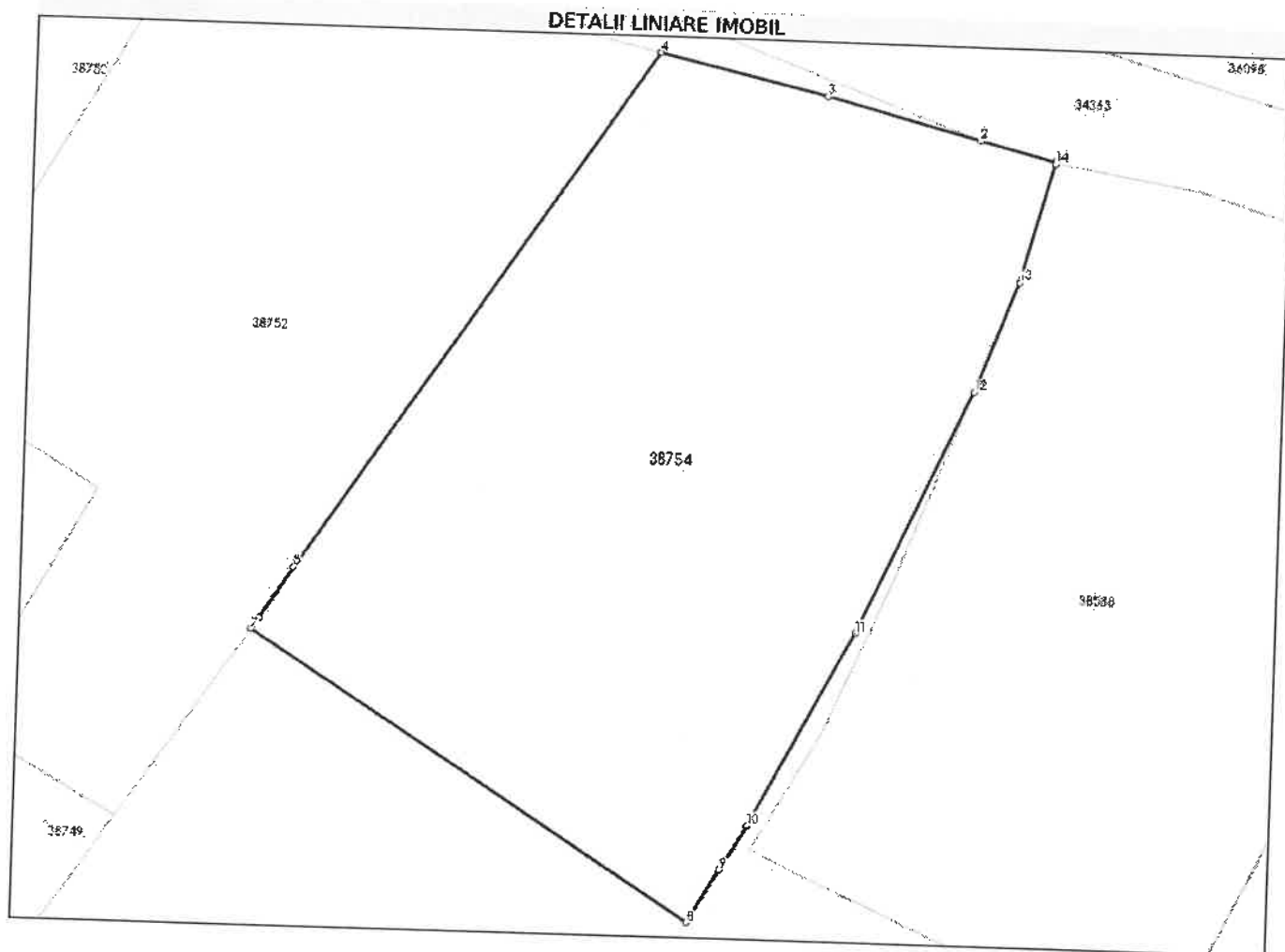
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38754	711	teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	711	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.398
2	3	6.906
3	4	7.546
4	5	27.6
5	6	2.625
6	7	0.627

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	22.99
8	9	2.713
9	10	2.271
10	11	9.707
11	12	11.755
12	13	5.175
13	14	5.414
14	1	0.085

** 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,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38848 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38848	1.228	NOTĂ: Imobilul se identifica conform HCL nr. 9 din 28.02.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara), pozitia 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5443 / 06/03/2023		
Act Administrativ nr. HCL 9, din 28/02/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 2128, din 02/03/2023 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, -DOMENIUL PRIVAT-	A1
32790 / 10/11/2023		
Act Administrativ nr. 64, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCL, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;		
B2	Se noteaza Hotarirea 64/28.09.2023 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

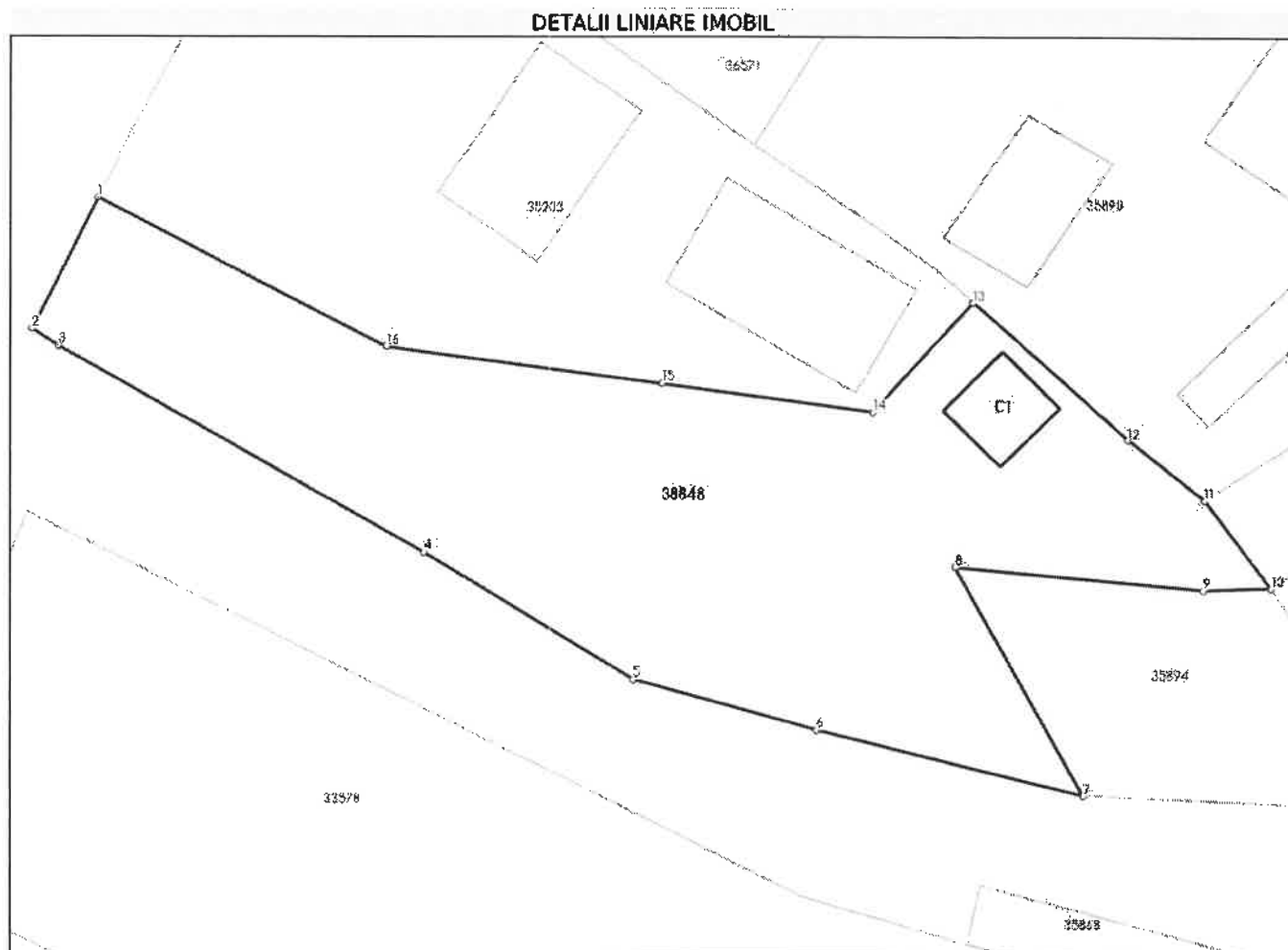
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38848	1.228	NOTĂ: Imobilul se identifica conform HCL nr. 9 din 28.02.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara), pozitia 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	316	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa
2	arabil	DA	912	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38848-C1	constructii anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; ANEXA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	9.601

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.046
3	4	27.466
4	5	16.123
5	6	12.509
6	7	17.943
7	8	17.258
8	9	16.206
9	10	4.411
10	11	7.236
11	12	6.372
12	13	13.526
13	14	9.743
14	15	13.927
15	16	18.292
16	1	21.25

** 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,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39773 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia, Str Alexandru cel Bun

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39773	607	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10316 / 07/04/2023		
Act Administrativ nr. HCL 27, din 30/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 3154, din 07/04/2023 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, Domeniul Privat	A1
32789 / 10/11/2023		
Act Administrativ nr. HCL 64, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCL, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;		
B2	Se noteaza Hotarirea 64/28.09.2023 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 .

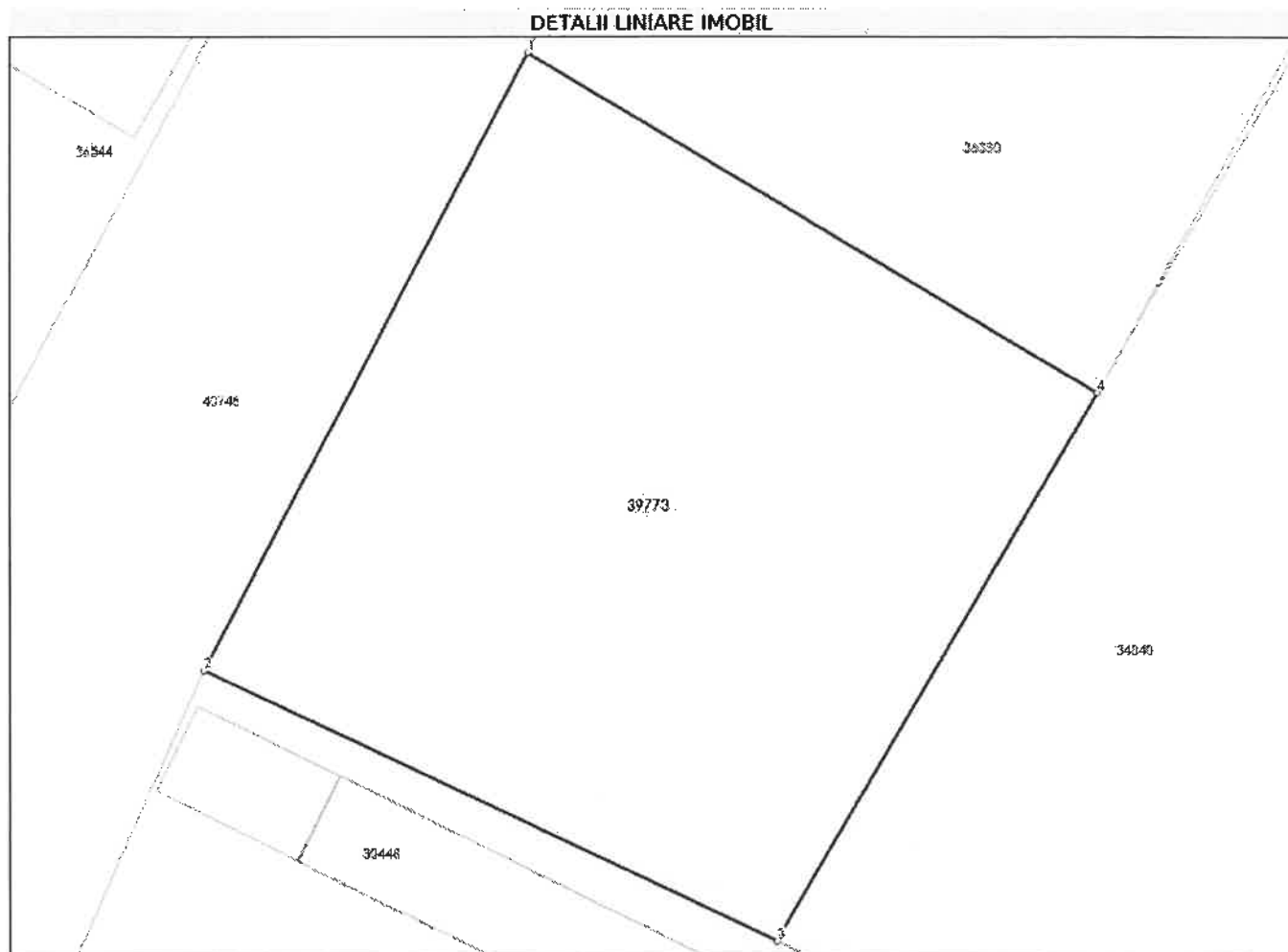
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39773	607	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	607	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.129
2	3	23.812
3	4	23.881
4	1	24.842

** 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,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39869 Baia

AXO

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare

100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Baia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39869	2.218	Teren imprejmuit; NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 2.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28263 / 06/10/2023		
Act Administrativ nr. HCL 63, din 28/09/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 7808, din 05/10/2023 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIU PRIVAT	A1
9099 / 18/03/2025		
Act Administrativ nr. 17, din 26/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. ANEXA NR. 1 LA HCL 17, din 26/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;		
B2	se noteaza HCL 17/26.02.2025 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia ,privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Comunei Baia	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	6.104
6	7	8.98
7	8	12.349
8	9	45.618
9	10	23.473
10	11	8.595
11	12	0.382
12	13	22.013
13	14	6.39
14	15	2.935
15	16	3.099
16	17	19.032
17	18	43.999
18	19	11.34
19	1	7.798

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39871 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia, Loc. Bogata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39871	1.355	Teren neimprejmuit; NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28266 / 06/10/2023		
Act Administrativ nr. 7807, din 05/10/2023 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. HCL 63, din 28/09/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIU PRIVAT	A1
9108 / 18/03/2025		
Act Administrativ nr. 17, din 26/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. ANEXA NR. 1 LA HCL 17, din 26/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;		
B2	se noteaza HCL 17/26.02.2025 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia ,privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Comunei Baia	A1

C. Partea III. SARCINI .

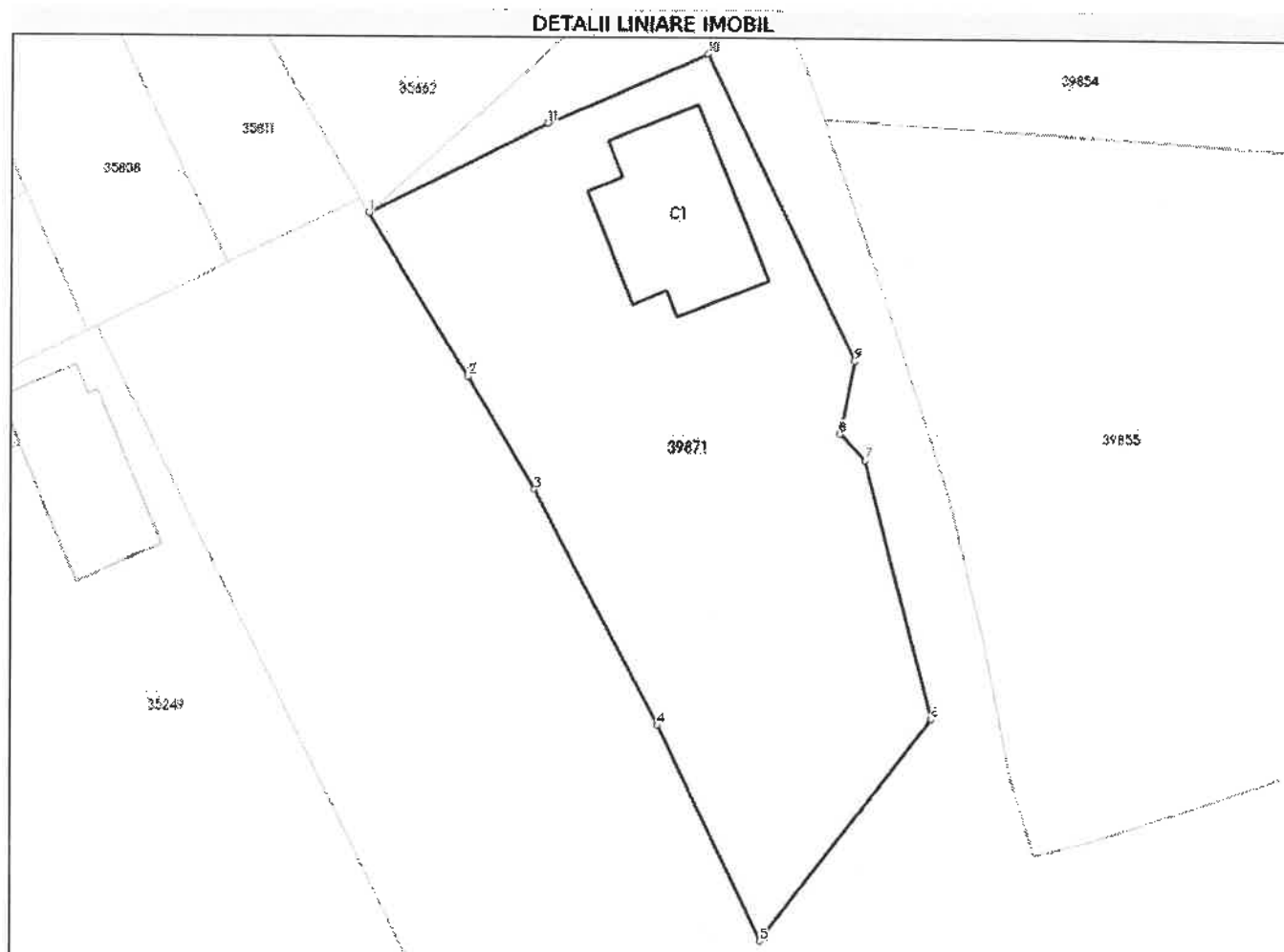
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39871	1.355	NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	760	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa
2	arabil	DA	595	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39871-C1	construcții de locuințe	129	Fara acte	S. construita la sol:129 mp; LOCUINTA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.305

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	9.844
3	4	20.08
4	5	17.831
5	6	20.945
6	7	20.108
7	8	2.707
8	9	5.616
9	10	25.422
10	11	13.068
11	1	14.982

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

19



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 40645 Baia

Nr. cerere	22674
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191938615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Baia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40645	252	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5223 / 15/02/2024		
Act Administrativ nr. 85 HCL, din 29/11/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1613, din 15/02/2024 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1611, din 15/02/2024 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, domeniul privat	A1
8835 / 17/03/2025		
Act Administrativ nr. 17, din 26/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. ANEXA NR. 1 LA HCL 17, din 26/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;		
B2	se noteaza Hotararea nr.17 din 26.02.2025 privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Baia, judetul Suceava	A1

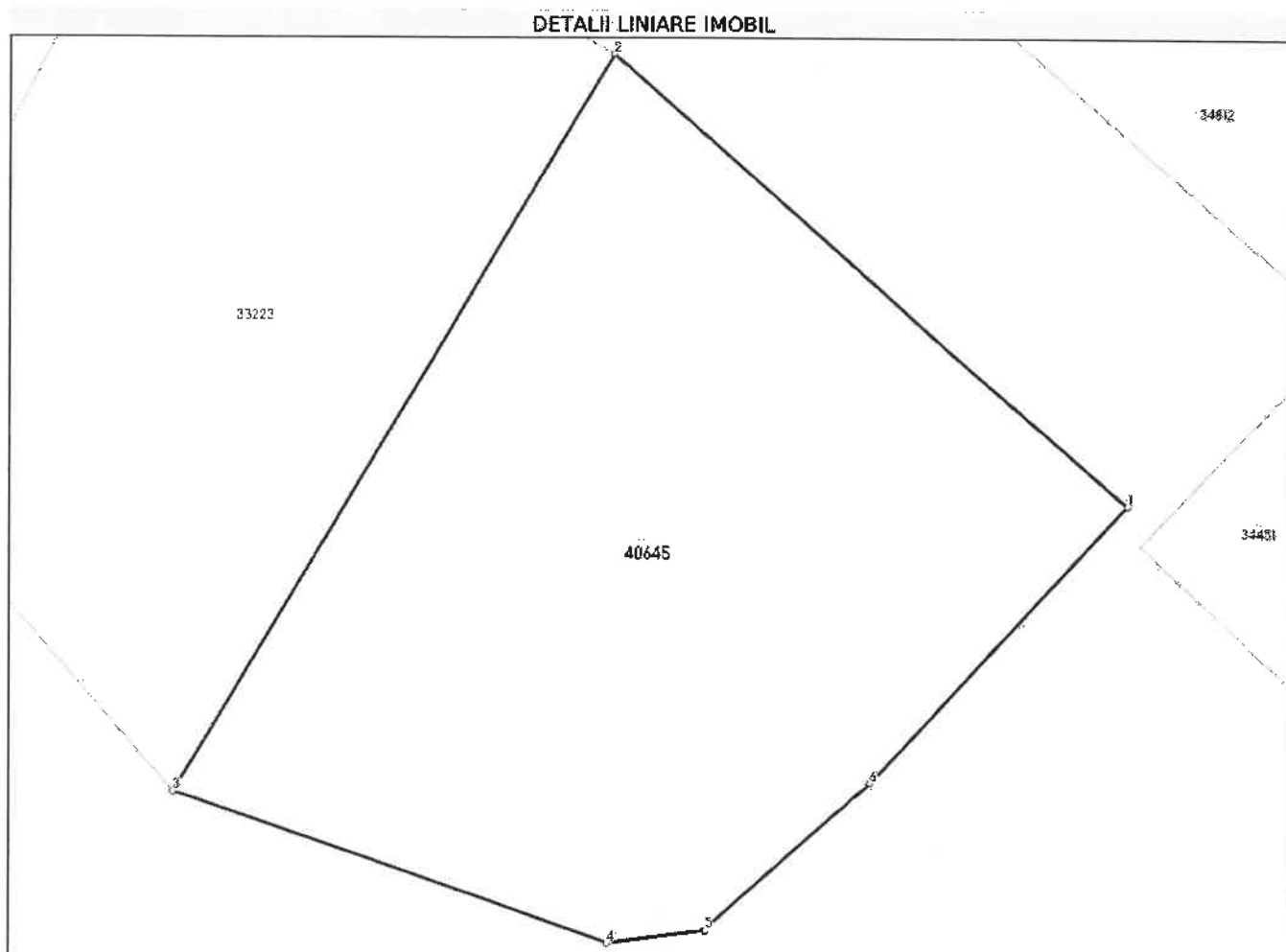
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40645	252	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	252	-	-	-	terenul nu este împrejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
1	2	16.265
2	3	20.425
3	4	10.922
4	5	2.345
5	6	5.273
6	1	8.99

**** 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,

23/07/2025, 12:03



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 220 mp,
avand numarul cadastral 35889 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) In cazul 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 licitației

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 220 mp, având categoria de folosinta NEPRODUCTIV, intabulat în cartea funciară nr. 35889 UAT Baia cu nr. cad. 35889 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **5.969 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 322** întocmit la data de **09.09.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este inferioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 1.100 lei, **conform HCL 44 din 29.09.2009 , poz 12 (valoare determinata in raport cu o alta suprafata de teren din aceasi zona).**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **5.969 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 596,90 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.300 lei.

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
35889 cu suprafata de 220 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 35889 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 44 din 29.09.2009.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 5.969 lei.

- Preț pornire licitație: 5.969,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 596,90 lei;
- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,
 **Vasile GRĂDINARU**

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 296 mp,
avand numarul cadastral 35894 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 296 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 35894 UAT Baia cu nr. cad. 35894 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **7.212 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 323** întocmit la data de **09.09.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 1.480 lei, **conform HCL 44 din 29.09.2009, poz 12 (valoare determinata in raport cu o alta suprafata de teren din aceeasi zona).**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **7.212 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 721,20 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.300 lei.

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 35894 cu suprafata de 296 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 35894 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 44 din 29.09.2009.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 20 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 7.212 lei.

- Preț pornire licitație: 7.212,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 721,20 lei;
- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

**Președintele de ședință,
Vasile GRĂDINARU**

**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 550 mp,
avand numarul cadastral 36575 situat in comuna Baia, strada Vișinilor , judet Suceava ce apartine
domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 550 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36575 UAT Baia cu nr. cad. 36575 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **13.924 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 318** întocmit la data de **06.09.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este inferioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 2.475 lei, **conform HCL 101 din 27.10.2017- pozitia 45, HCL de completare a inventarului nr.38/2018 poz 108.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **13.924 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 1.392,40 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.300 lei.

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
36575 cu suprafata de 550 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 36575 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 101 din 27.10.2017./HCL 38/2018**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

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

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

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

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 20 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 13.924 lei.

- Preț pornire licitație: 13.924,00 lei

- Garantia de participare la licitație: 1.392,40 lei;

- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,
 **Vasile GRĂDINARU**

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 375 mp,
avand numarul cadastral 38750 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 375 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38750 UAT Baia cu nr. cad. 38750 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **9.946 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 313** întocmit la data de **04.09.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este **superioară** valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 9.375 lei, **conform HCL 97 din 28.10.2022.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **9.946 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 994,60 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.300 lei.

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
38750 cu suprafata de 375 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38750 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 97 din 28.10.2022.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 9.946 lei.

- Preț pornire licitație: 9.946,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 994,60 lei;
- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,
✍ **Vasile GRĂDINARU**

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 711 mp,
avand numarul cadastral 38754 situat in comuna Baia, strada Visinilor , judet Suceava ce apartine
domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 711 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38754 UAT Baia cu nr. cad. 38754 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **18.400 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 311** întocmit la data de **04.09.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 17,775 lei, **conform HCL 97 din 28.10.2022.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **18.400 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 1.840 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.300 lei.

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
38754 cu suprafata de 711 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38754 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 97 din 28.10.2022.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 20 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 18.400 lei.

- Preț pornire licitație: 18.400,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 1.840,00 lei;
- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

**Președintele de ședință,
Vasile GRĂDINARU**

**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 1.228 mp**,
avand numarul **cadastral** 38848 - C1 situat in comuna Baia , judet Suceava ce apartine domeniului
privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare **de 10% din pretul de pornire al licitatiei**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1.228 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, CURȚI CONSTRUCȚII intabulat în cartea funciară nr. 38848- C1 UAT Baia cu nr. cad. 38848- C1 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **30.700 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 324** intocmit la data de **09.09.2024** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este inferioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 30.700 lei, **conform HCL 9 din 28.02.2023.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel in scris la punctul de mai sus: **30.700 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 3.070 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul

imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totală de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedința publică de deschiderea a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Baia, la data și la ora precizată în anunțul de vânzare. 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 să depună toate documentele solicitate.

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractual de vânzare-cumpărare, în formă autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

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

Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral 38848- C1 cu suprafața de 1.228 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38848 – C1 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL 9 din 28.02.2023.

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 20 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 30.700 lei.

- Preț pornire licitație: 30.700,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 3.070,00 lei;
- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,

 **Vasile GRĂDINARU**

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 607 mp,
avand numarul cadastral 39773 situat in comuna Baia, strada Alexandru cel Bun , judet Suceava ce
apartine domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) In cazul 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 licitației

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 607 mp, având categoria de folosință CURȚII CONSTRUCȚII, intabulat în cartea funciară nr. 39773 UAT Baia cu nr. cad. 39773 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **33.385 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, conform HCL 27 din 30.03.2023, ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare cu numărul 312 din 04.09.2024 întocmit de PFA ȚIBULCĂ CRISTINA – ELANA este de 20.389 lei fiind inferioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 33.385 lei, **conform HCL 27 din 30.03.2023.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **33.385 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 3.338,50 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul

imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totală de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitare imobiliară vor fi suportate de către cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedura:

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

Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral 39773 cu suprafața de 607 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 39773 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 27 din 30.03.2023.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 33.385 lei.

- Preț pornire licitație:	33.385,00 lei
- Garantia de participare la licitație:	3.338,50 lei;
- Preț documentație de atribuire:	30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,

 **Vasile GRĂDINARU**

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 2.218 mp,
avand numarul cadastral 39869 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 2.218 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciara nr. 39869 UAT Baia cu nr. cad. 39869 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **55.450 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare,conform HCL 63 din 28.09.2023, ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin **raporul de evaluare** cu numarul **24 din 03.02.2025** intocmit de catre SC PRO ARTEVAL SRL este de 49.766 lei , fiind inferioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 55.450 lei, **conform HCL 63 din 28.09.2023.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **55.450 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 5.545 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul

imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totală de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedura:

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

Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral 39869 cu suprafața de 2.218 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 39869 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 63 din 28.09.2023.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 55.450 lei.

- Preț pornire licitație:	55.450,00 lei
- Garantia de participare la licitație:	5.545,00 lei;
- Preț documentație de atribuire:	30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,

 **Vasile GRĂDINARU**

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 1.355 mp,
avand numarul cadastral 39871 - C1 situat in sat Bogata, comuna Baia, judet Suceava ce apartine
domeniului privat UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1.355 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, CURȚII CONSTRUCȚII intabulat în cartea funciara nr. 39871 UAT Baia cu nr. cad. 39871- C1 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, sat Bogata, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **33.990 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 23** întocmit la data de **03.02.2025** de către SC PRO ARTEVAL SRL și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 33.875 lei, **conform HCL 63 din 28.09.2023.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **33.990 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 3.399,00 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul

imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totală de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedința publică de deschiderea a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Baia, la data și la ora precizată în anunțul de vânzare. 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 să depună toate documentele solicitate.

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractual de vânzare-cumpărare, în formă autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

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

Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral 39871 cu suprafața de 1.355 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 39871-c1 situat insat Bogata, comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 63 din 28.09.2023.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 38.320 lei.

- Preț pornire licitație: 38.320,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 3.832 lei;
- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,
 **Vasile GRĂDINARU**

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 252 mp,
avand numarul cadastral 40645 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 30 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în extravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 252 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 40645 UAT Baia cu nr. cad. 40645 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **6.470 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 21** întocmit la data de **03.02.2025** de către SC PRO ARTEVAL SRL și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 6.300 lei, **conform HCL 85 din 29.11.2023.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **6.470 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 647,00 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **30 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul

imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totală de 1.300 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător

10.7 DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Sedința publică de deschiderea a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Baia, la data și la ora precizată în anunțul de vânzare. 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 să depună toate documentele solicitate.

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractual de vânzare-cumpărare, în formă autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

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

Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral 40645 cu suprafața de 252 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 40645 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 85 din 29.11.2023.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 6.470 lei.

- Preț pornire licitație: 6.470,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 647,00 lei;
- Preț documentație de atribuire: 30 lei – nereturnabilă.

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

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

Președintele de ședință,
 **Vasile GRĂDINARU**

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

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Str. Fântâni, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava
CUI 25911112

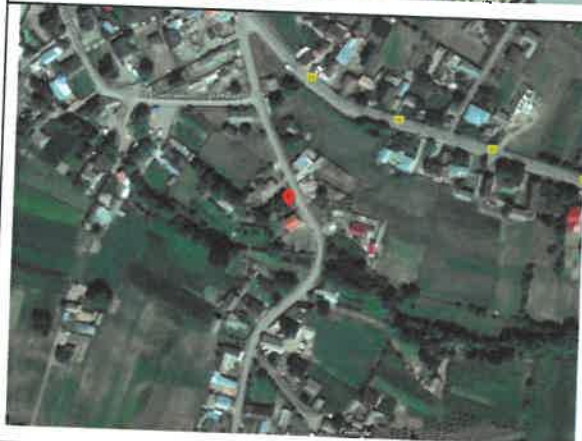
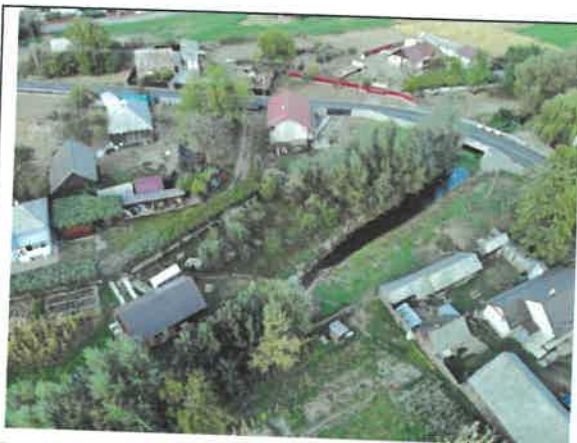
Nr. 322/09.09.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 35889 din CF 35889

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



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 09.09.2024



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 BAIJA

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

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 220 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35889 UAT Baia, nr. top./cad. 35889.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă asfaltată).

Scopul evaluării este vânzarea.

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

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

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 1.200 EUR (echivalent a 5.969 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 220 mp este de 1.200 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

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

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

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 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 BAI**

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 220 mp.

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

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35889 Baia, nr. top./cad. 35889.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (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 35889. Proprietatea este identificată juridic prin CF 35889 Baia, nr. top./cad. 35889.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Afinelor, jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadestral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35889	Din acte: 500 Măsurată: 220	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19028 / 22/09/2017 Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAI; Act Administrativ nr. 7516, din 31/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAI, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă asfaltată).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 04.04.2023 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

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

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

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

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

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

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

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

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

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului.

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

2.5. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

2.5.1. Modalități de plată

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

2.5.2. Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9741 LEI.

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

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 09.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 09.09.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 09.09.2024, 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 factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

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

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

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

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

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

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

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

2.8.2. Ipoteze generale

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANTĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

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

2.9. Ipoteze speciale și particulare

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

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

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

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

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

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

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

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

2.9.2. Fructificarea valorii

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

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

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

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 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 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

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

2.11.2. Clauză de nepublicare

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

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103

- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

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

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

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

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 35889 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de 220,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	35889	35889/Baia	220,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			220,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, str. Afinelor, comuna Baia, jud. Suceava.

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 din str. Afinelor. 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 220,00 mp și cu front de 7,18 ml la str. Afinelor (stradă asfaltată).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează prin str. Afinelor (stradă asfaltată).

Utilități

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

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35889	Din acte: 500 Măsurată: 220	Teren împrejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

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

- Terenurile din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

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

3.2.3. Analiza ofertei competitive

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

3.2.4. Echilibrul pieței

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

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

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

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

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1



Suprafață – 4200 mp, UAT Boroaia, deschidere de 16 ml la drum asfaltat, electricitate, intravilan, preț 28000 EURO, Tel. 0756876571

Comparabilia 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare >](#) [Suceava >](#) [Suceava >](#) [Burdujeni >](#) Teren intravilan 9600mp, comuna Bala-Movila Mica, jud. Suceava

Emilian Ditu
Agenție
0745 908 999

Nume*

Email*

+40 - Numerul de telefon

Ani nevoie de toate zece ani...

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2009

Apropierea proprietății față de drumurile principale și de stațiile de transport public.

59 900 €
6 €/m²
PROMURILE NOI

Teren intravilan 9600mp, comuna Bala-Movila Mica, jud. Suceava
Strada Burdjeni, Burdujeni, Suceava, Suceava

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață utilă	9.600 m ²	 Tip teren	intravilan
 Locație	urbana	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Bala-Movila Mică, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi și are un front stradal la șoseaua secundară asfaltată de 20 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății

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)	220.00	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	Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	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	Condiții de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	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	Condiții de piata	09/09/2024	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					

		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
7	Localizare				
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum 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	220.00	4,200.00	9,600.00	7,400.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3,980.0	-9,380.0	-7,180.0
	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 $(220-4200)/100 * 0.05\% = 2,0\%$ 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	7,18 ml	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-0.5%	-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 $(7,18-16,00) * 0.05\% = -0,5\%$ 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		0.1	0.2	0.2
	Ajustare NETA (%)		1.5%	4.1%	3.0%
	Ajustare BRUTA		0.1	0.3	0.2
	Ajustare BRUTA (%)		2.5%	5.3%	4.2%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.41	5.52	5.85
	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)	5.41	5.41		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5.41			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1,191	rounjit	1,200	5.45
	Valoare teren (LEI)			5,969	27.13

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

1 EUR=

09/09/2024

4.9741

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 -10%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -5%.
- 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: Nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(220-4200)/100 * 0.05\% = 2,0\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(7,18-20) * 0.05\% = 0,5\%$ 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 = 5.45 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.200 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

✓ 1.200 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 = 1.200 EURO = 5.969 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35889 Baia

Nr. cerere	8927
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130753705



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Afinelor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35889	Din acte: 500 Măsurată: 220	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19028 / 22/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIȚA; Act Administrativ nr. 7516, din 11/09/2017 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BAIȚA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIȚA, DOMENIUL PRIVAT		

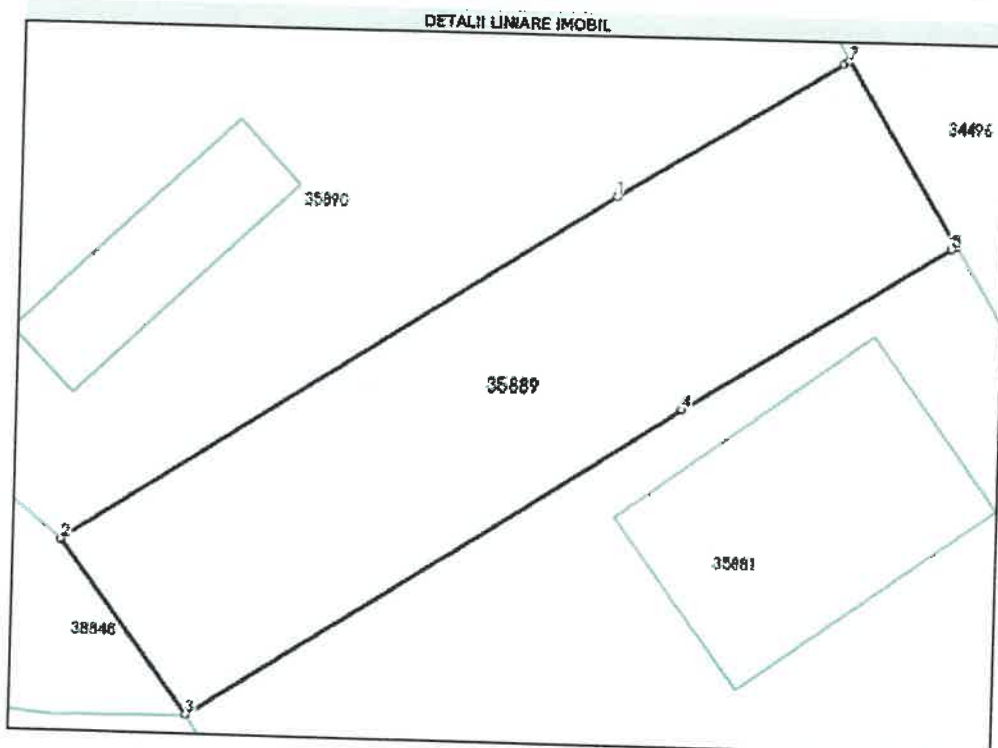
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35889	Din acte: 500 Masurata: 220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	220	-	-	-	cale acces

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	21.841
2	3	7.236
3	4	19.522
4	5	10.451
5	6	0.2
6	7	7.183

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	0.208
8	1	8.804

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/04/2023, 10:02



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35889 Baia

Nr. cerere	8927
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130753705



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Afinelor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35889	Din acte: 500 Masurata: 220	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19028 / 22/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIJA; Act Administrativ nr. 7516, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIJA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT	

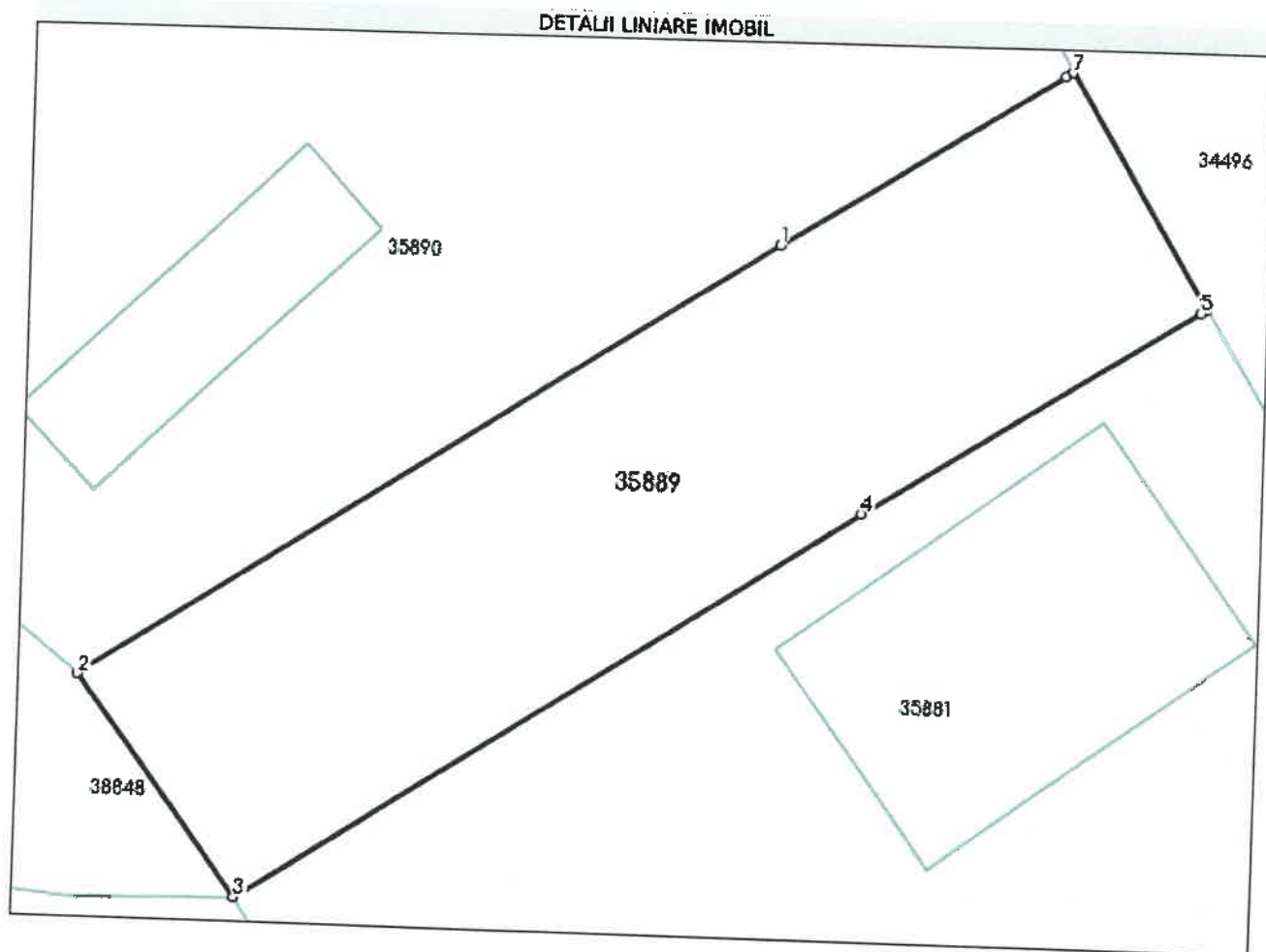
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35889	Din acte: 500 Masurata: 220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	220	-	-	-	cale acces

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.841
2	3	7.236
3	4	19.522
4	5	10.451
5	6	0.2
6	7	7.183

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	0.208
8	1	8.804

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/04/2023, 10:02

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35889 Baia

Nr. cerere	8927
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130753705



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Afinelor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35889	Din acte: 500 Masurata: 220	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19028 / 22/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7516, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		

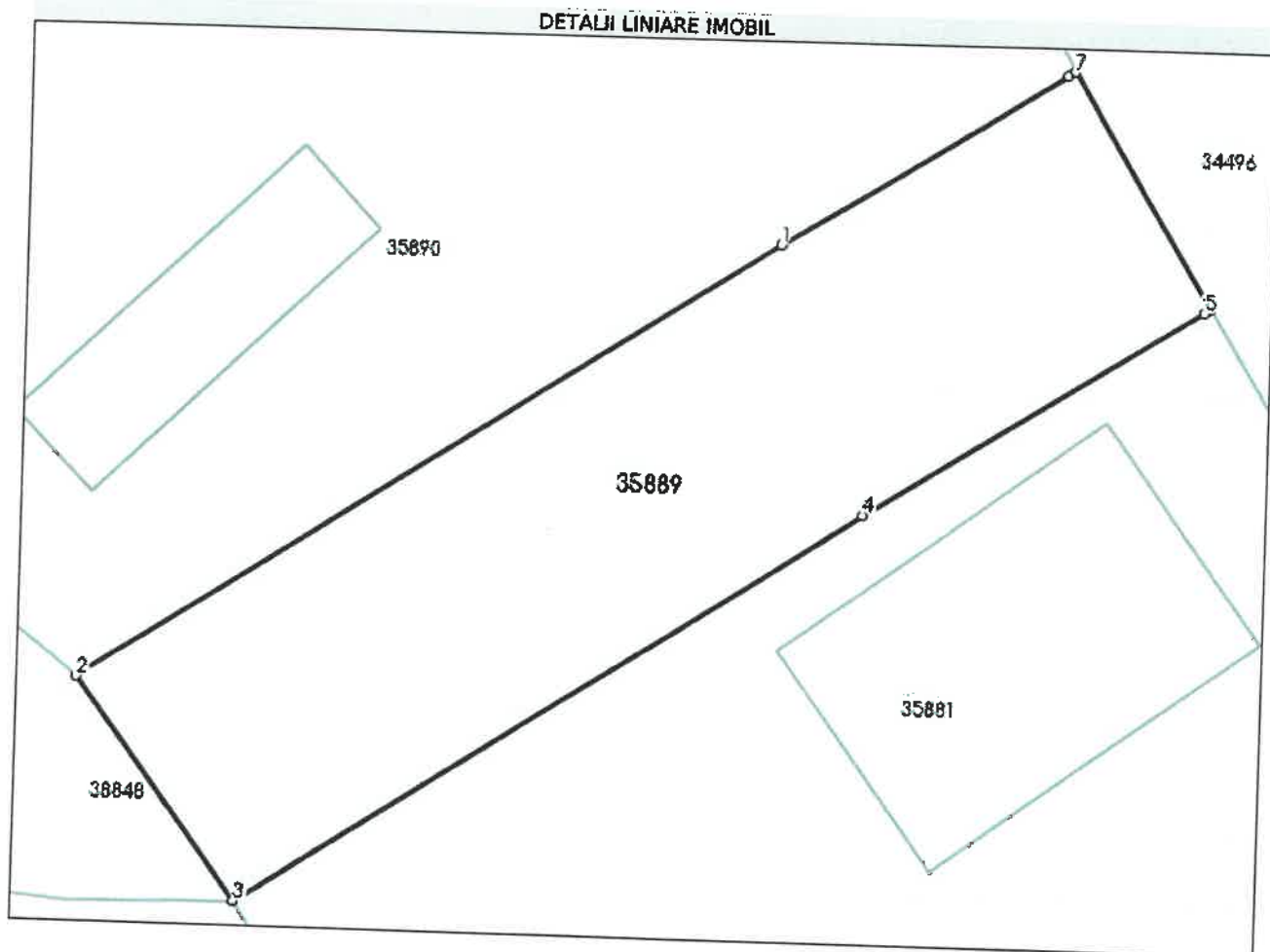
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35889	Din acte: 500 Masurata: 220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	220	-	-	-	cale acces

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	21.841
2	3	7.236
3	4	19.522
4	5	10.451
5	6	0.2
6	7	7.183

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.208
8	1	8.804

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/04/2023, 10:02

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

18 an. Pălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 323/09.09.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 35894 din CF 35894

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular al ANEVAR

Data:

09.09.2024

Valabil 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 BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 296 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35894 UAT Baia, nr. top./cad. 35894.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 36046 de 190 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat sau peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 1.450 EUR (echivalent a 7.212 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 296 mp este de 1.450 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 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 BAIJA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 296 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35894 Baia, nr. top./cad. 35894.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 36046 de 190 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat sau peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar 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 35894. Proprietatea este identificată juridic prin CF 35894 Baia, nr. top./cad. 35894.

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35894	Din acte: 500 Măsurată: 296	teren împrejmuit; teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19060 / 25/09/2017 Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIJA; Act Administrativ nr. 7515, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIJA; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 36046 de 190 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat sau peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 04.04.2023 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9741 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 09.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 09.09.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 09.09.2024, 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 factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - stori.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANTĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 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 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 SEVI03 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 35894 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **296,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A			296,00 mp	
Total			296,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 35889 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 296,00 mp și fără front la str. Afinelor (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 36046 de 190 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat sau peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar 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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35894	Din acte: 500 Măsurată: 296	Teren împrejmuit; teren împrejmuit

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

1:

e



41

21

21

er

Prezentare generală

 Suprafață utilă	9.600 m ²	 Tip teren	intravilan
 Locație	urbana	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Bala-Movilă Mică, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi și are un front stradal la șoseaua secundară asfaltată de 20 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		28,000	59,900	60,000
	Suprafața (mp)	296.00	4,200.0	9,600.0	7,400.0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		6.67	6.24	8.11
	Tip tranzacție		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	Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	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	Condiții de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	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 după cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	5.7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Condiții de piata	09/09/2024	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	Fara acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.5	-0.5	-0.6
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 10% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce nu are acces la drum			
9	Suprafata	296.00	4,200.00	9,600.00	7,400.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3,904.0	-9,304.0	-7,104.0
	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 $(296-4200)/100 * 0.05 = 2,0\%$ 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	0 ml	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 $(0-16,00) * 0.05 = 0,8\%$ 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		-0.5	-0.3	-0.4
	Ajustare NETA (%)		-8.8%	-6.3%	-7.4%
	Ajustare BRUTA		0.7	0.8	0.8
	Ajustare BRUTA (%)		12.8%	15.7%	14.6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4.86	4.97	5.26
	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)	4.86	4.86		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4.86			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1,440	rounjit	1,450	4.90
	Valoare teren (LEI)			7,212	24.37

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 09/09/2024
1 EUR= 4.9741

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 -10%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -5%.
- 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: 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 $(296-4200)/100 * 0.05\% = 2,0\%$ 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 corectează cu $(0,0-20) \cdot 0.05\% = 0,8\%$ 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 = 4,90 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.450 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

✓ 1.450 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 = 1.450 EURO = 7.212 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 ANEX



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35894 Baia

Nr. cerere	8925
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130753400



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35894	Din acte: 500 Măsurată: 296	Teren împrejmuit teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19060 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7515, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

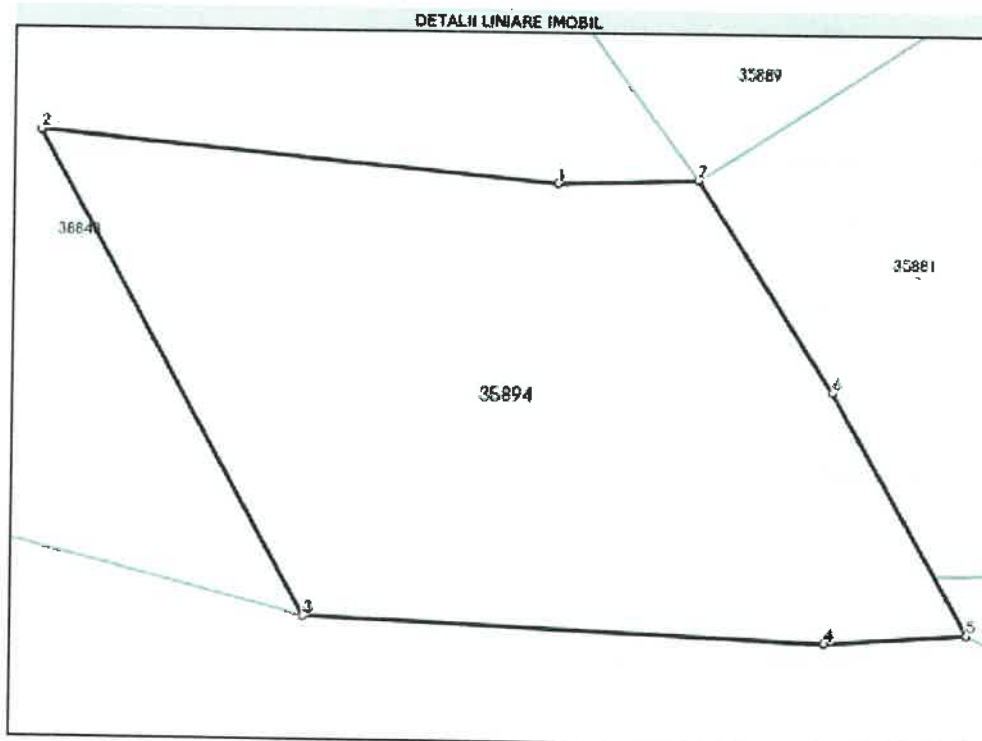
Inscrisuri privind dezmembrăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35894	Din acte: 500 Măsurată: 296	teren împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vias	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 500 Măsurată: 296	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	16.206
2	3	17.258
3	4	16.306
4	5	4.436

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	8.67
6	7	7.788
7	1	4.411

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/04/2023, 10:00



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35894 Baia

Nr. cerere	8925
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130753600



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35894	Din acte: 500 Masurata: 296	Teren imprejmuit; teren imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19060 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7515, 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 .

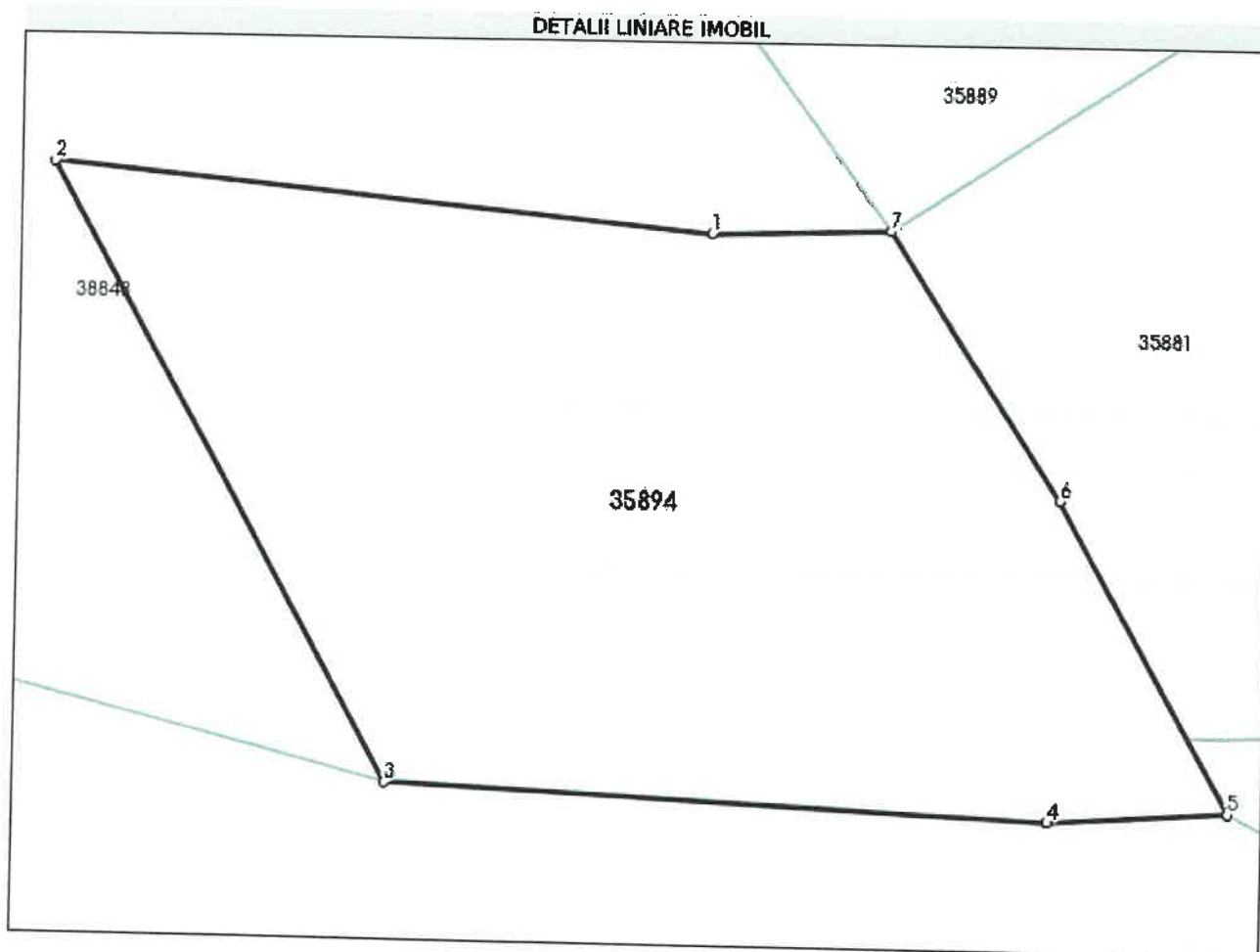
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35894	Din acte: 500 Masurata: 296	teren imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 500 Masurata: 296	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.206
2	3	17.258
3	4	16.306
4	5	4.436

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
5	6	8.67
6	7	7.788
7	1	4.411

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/04/2023, 10:00

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Str. Fântâni, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 318/06.09.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 36575 din CF 36575

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data:



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIĂ și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 550 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, str. Vișinilor, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36575 UAT Baia, nr. top./cad. 36575.

Accesul la proprietate se realizează din str. Vișinilor (stradă pietruită).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.800 EUR (echivalent a 13.924 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 550 mp este de 2.800 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 cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 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 BAIJA

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 550 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36575 Baia, nr. top./cad. 36575.

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 36575. Proprietatea este identificată juridic prin CF 36575 Baia, nr. top./cad. 36575.

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Vișinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36575		550	teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18746 / 24/07/2019	
Act Notarial nr. 2856, din 24/07/2019 emis de Apostol Maria;	
B1	Se înființează cartea funciara 36575 a imobilului cu numărul cadastral 36575/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36035 înscris în cartea funciara 36035; A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIJA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 999, din 29/01/2018 emis de Primăria com Baia;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala; A1
1/1	
1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36035/Baia, inregistrata prin incheierea nr. 3783 din 23/02/2018;	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Vișinilor (stradă pietruită).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 04.04.2023 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9728 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 06.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 06.09.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 06.09.2024, 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 factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
 - **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
 - **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
 - **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
 - **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANTĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. *Ipoteze speciale și particulare*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. *Valabilitatea raportului*

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. *Fructificarea valorii*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 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 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103

- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 36575 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de 550,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafața mp	Proprietar
A	36575	36575/Baia	550,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			550,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, str. Vișinilor, comuna Baia, jud. Suceava.

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 din str. Vișinilor. 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 550,00 mp și cu front de 20,10 ml la str. Vișinilor (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează prin str. Vișinilor (stradă pietruită).

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36575	550	teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 6,03-7,50 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este descori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

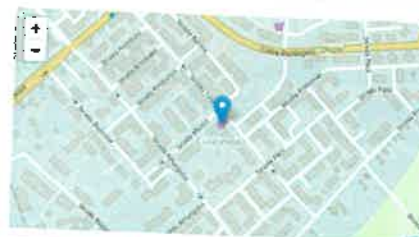
<https://www.remax.ro/anunt/89077/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava>

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava
Teren Construcții, Intravilan vânzare, în Suceava, Nord-Est - vezi locația pe hartă



EXCLUSIVITATE COMISION DA REDUCERE DE PREȚ

PREȚ DE VÂNZARE:
57.900 €
6.02 € / mp



Emilian Ditu
Sales Associate
RE/MAX Masters, Suceava
T: 037786315

CONTACTEAZĂ-MĂ

Detalii proprietate

- Supr. teren: 9600 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Tip teren: Construcții
- Disponibilitate: Imediat
- Etaj:
- Deschidere stradă: 1
- Clasificare: Intravilan
- Deschidere la: Drum principal
- Construcție aprobată: Nu
- Lungime deschidere stradă: 20
- Distanță utilități: 10

Facilitati

- Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitate de investiții
- Amenajare străzi: Asfaltate, Iluminat stradal, Trasee de transport în comun
- Urbanism: Certificat de urbanism
- Utilități teren: Curent, Utilități în zonă

Descriere proprietate

RE/MAX Masters vă oferă ocazia de vânzare COMISION DA LA CUMINĂTORI

Orașul este pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Baia-Movila Mica, la o distanță de 20 km de Suceava, pe o suprafață asfaltată. Terenul are o suprafață de 9600 mp și un front stradal la poartă de 20 m, utilități sunt în zonă.

Contactați agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății

CONTACTEAZĂ AGENT



Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-suceava-boroaia-sat-barasti-7700-m2-IDeZCaO.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 10 mai 2023

Teren intravilan de vânzare Suceava - Boroaia sat Bărăști 7700 m2

Postat 10 mai 2023

Teren intravilan de vânzare Suceava - Boroaia sat Bărăști 7700 m2

50 000 €

Creșterea valorii pe termen lung

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafață utilă: 7 700 m²

DESCRIERE

Proprietar, vând teren intravilan sat Bărăști, comuna Boroaia, Județul Suceava

Terenul este înstăbilit
Loc de casă
Suprafață 7700 m²
Lățime la strada 20 m
Lungime 385 m
Acces la curent electric, apă
Drum asfaltat, zonă înaltă
50000 euro

Mai multe detalii - telefon 07*****98

© 2023 OLX

Visuiri: 302

Reportează

Olimpia Aneta
Pe OLX din mai 2023
Activ pe 19 mai 2023

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Nu vei putea contacta vânzătorul din cauza măsurilor de securitate implementate în cadrul noilor condiții de utilizare a platformei. Pentru a contacta vânzătorul, te rugăm să trimiți un mesaj prin intermediul butonului de mai jos.

Mai multe grupuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Suceava,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

PUBLICITATE



PUBLICITATE

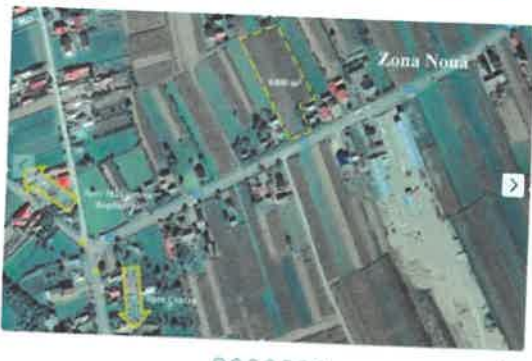


PUBLICITATE

Publicitate de tip banner

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf1gZa.html?reason=extended_search_extended_distance



Pati Cristian
Pe OLX din septembrie 2006
Activ pe OLX

074 179 8524 [Trimite mesaj](#)

Mai multe detalii la telefon sau vizitator

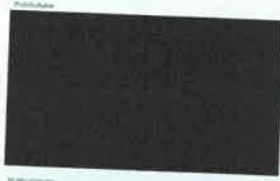
SOCAUZARE

 **Boşneşti, Suceava**

DEPTUSUL CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Publicare



Publicitate



Publicitate



Teren Intravilan

48 000 €

[Vezi pe OLX](#) [Anunț nou](#) [Favorit](#)

[Pentru tine](#) [Intravilan / teren intravilan](#) [Suprafață totală: 6.400 mp](#)

DESCRIERE

Terenul de tip intravilan se află în zona nouă, în dezvoltare a orașului Boşneşti, la mică distanță de școala generală din zona de Măndrești Boşneşti. Amplasarea și deschiderea străzii largă favorizează construirea de locuințe rezidențiale cu acces facil la toate serviciile (se poate ajunge ușor cu mașina până în centrul orașului). Totodată, calitatea solului permite obținerea de mari producții agricole sau construcția de obiective cu caracter economic.

Ave 2 terenuri strădate, cel principal de aproximativ 50m și cel secundar de 50m.

Utilitățile sunt amplasate în zona de dezvoltare la intrare pe teren. Răcordarea la curent electric se poate face și din capătul opus unde sunt case locuite.

Suprafață totală: 6400 m2.

Pret: 7,5 euro/mp.

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		28,000	59,900	60,000
	Suprafața (mp)	550.00	4,200.0	9,600.0	7,400.0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		6.67	6.24	8.11
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1.3	-0.9	-2.4

		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%.			
Justificare ajustare					
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	06/09/2024	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 proprietatilor					
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	Nu au fost necesare ajustari.			
9	Suprafata	550.00	4,200.00	9,600.00	7,400.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3,650.0	-9,050.0	-6,850.0
	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 $(550-4200)/100 * 0.05\% = 1,8\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	20,10 ml	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0.2%	0.0%	0.0%
	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 $(20,10-16,00) * 0.05\% = 0,2\%$ pozitiv.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12.2	CUT	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare NETA		-0.2	0.0	-0.1
Ajustare NETA (%)		-3.0%	-0.5%	-1.6%
Ajustare BRUTA		0.4	0.5	0.5
Ajustare BRUTA (%)		7.0%	9.5%	8.4%
Numar ajustari (diferite de zero)		3	2	2
Valoare ajustata (EUR/mp)		5.17	5.28	5.58
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			
Valoare teren (EUR)	2,845	rounjit	2,800	Valori unitare 5.09
Valoare teren (LEI)			13,924	25.32

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

1 EUR=

06/09/2024

4.9728

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 -10%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -5%.
- 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 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectea cu $(550-9600)/100 * 0.1\% = 9.05\%$ 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 $(20,10-20)*0.05\%=0,00\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu 0,1euro/mp deoarece acestea au acces la mai puține utilități decât proprietatea subiect;
 - 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 = 5,09 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.800 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

✓ 2.800 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 = 2.800 EURO = 13.924 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



5.1. Fotografii

5. Anexe



5.2. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36575 Baia

Nr. cerere	8324
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100160753548



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Str. Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	36575	550	teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18746 / 24/07/2019		
Act Notarial nr. 2856, din 24/07/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 36575 a imobilului cu numărul cadastral 36575/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36035 înscris în cartea funciara 36035;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIJA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 999, din 29/01/2018 emis de Primaria com. Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36035/Baia, inscrise prin incheierea nr. 3783 din 23/02/2018;		

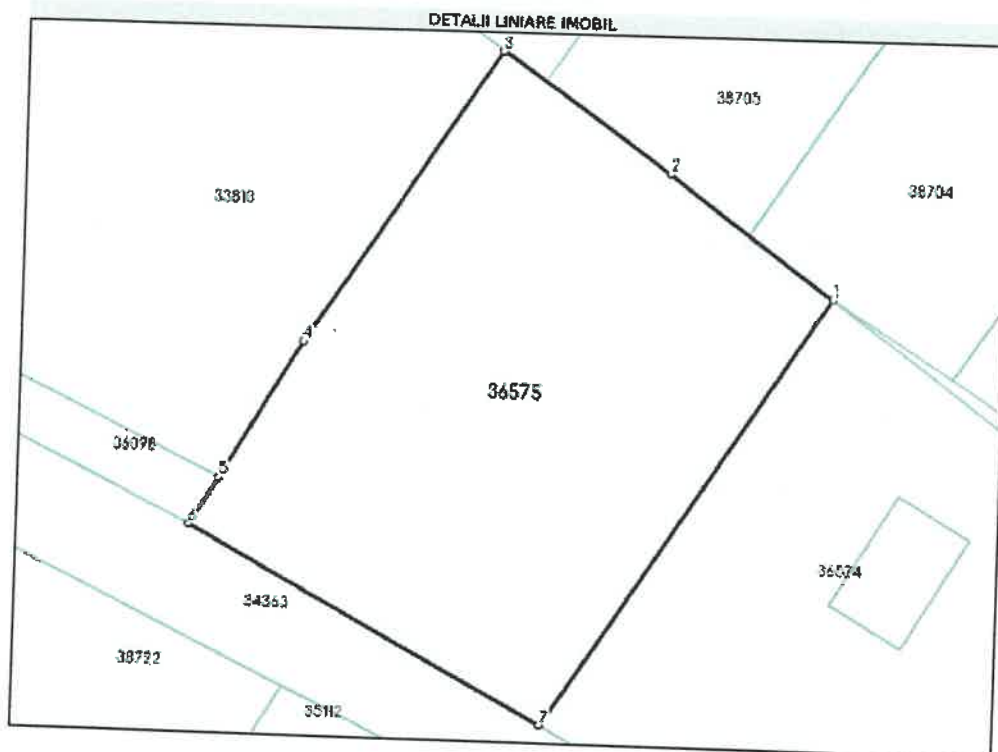
C. Partea III. SARCINI .

Înscrisuri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36575	550	teren parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	550	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.225
2	3	10.248
3	4	17.531
4	5	7.987
5	6	2.723
6	7	20.103

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	25.673

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereao 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/04/2023. 09:59

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36575 Baia

Nr. cerere	8924
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130753548



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Str Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36575	550	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18746 / 24/07/2019		
Act Notarial nr. 2856, din 24/07/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 36575 a imobilului cu numărul cadastral 36575/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36035 înscris în cartea funciară 36035;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIJA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 999, din 29/01/2018 emis de Primaria com Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36035/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3783 din 23/02/2018;		

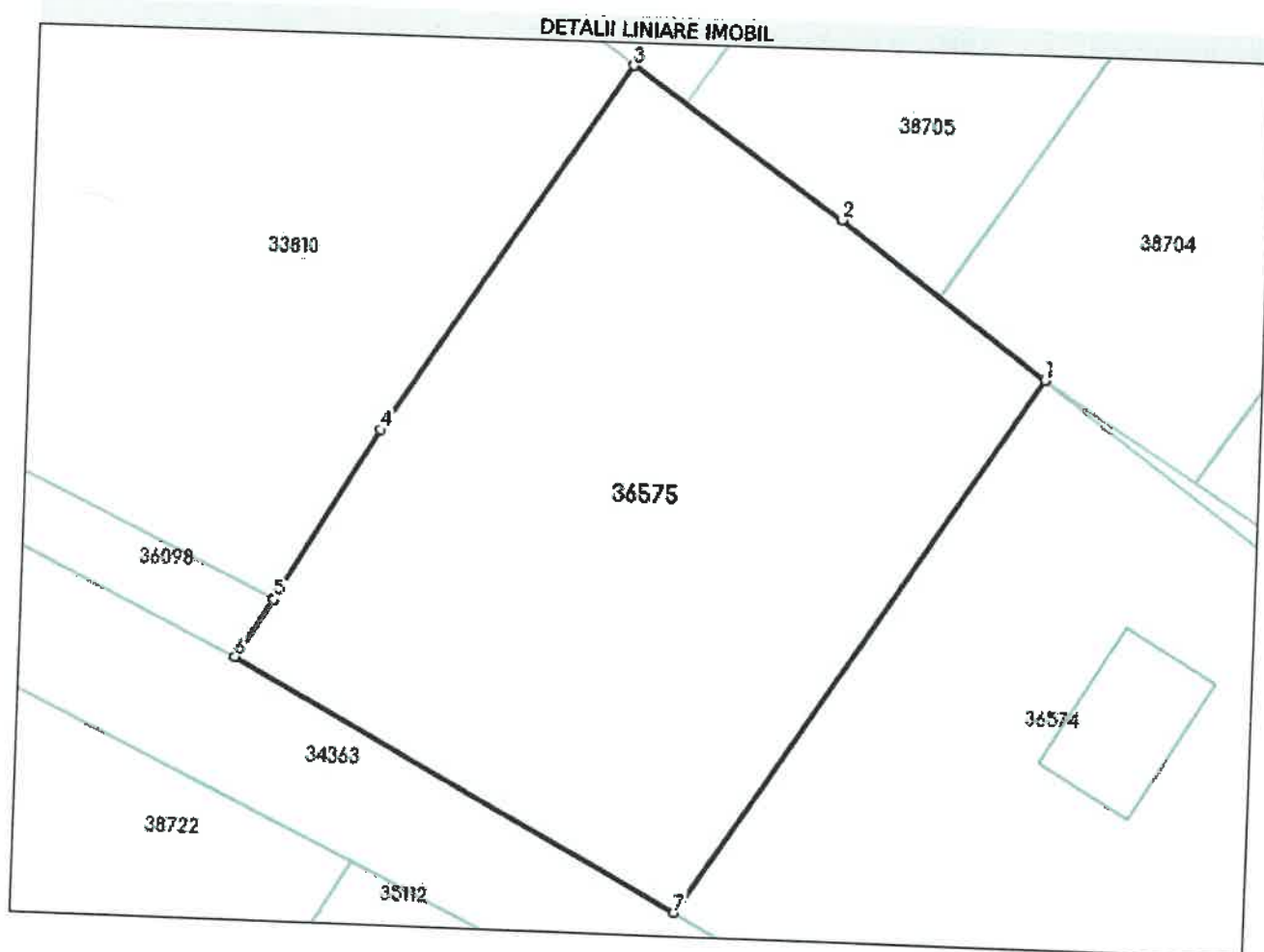
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36575	550	teren partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	550	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
1	2	10.225
2	3	10.248
3	4	17.531
4	5	7.987
5	6	2.723
6	7	20.103

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	25.673

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/04/2023, 09:59

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 313/04.09.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38750 din CF 38750

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data 04.09.2024



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 BAIĂ

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 375 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38750 UAT Baia, nr. top./cad. 38750.

Accesul la proprietate se realizează din stradă asfaltată.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.000 EUR (echivalent a 9.946 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 375 mp este de 2.000 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 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 BAIJA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 375 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38750 Baia, nr. top./cad. 38750.

Accesul la proprietate se realizează din 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 38750. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38750 Baia, nr. top./cad. 38750.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38750 Baia

Nr. cerere	30876
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242479



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38750	375	teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit(gard lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30876 / 04/11/2022	
Act Administrativ nr. 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10818, din 18/11/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10256, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din stradă asfaltată.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție 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 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 asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9729 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 04.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 04.09.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 04.09.2024, 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 factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amplexarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:

- imobiliare.ro
- olx.ro
- storia.ro
- homezz.ro
- lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. *Ipozeze și ipoteze speciale*

2.8.1. *Ipozeze rezultate din instrucțiuni de evaluare*

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. *Ipozeze generale*

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. *Ipotheze speciale și particulare*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

(IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini

- legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38750 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de 375,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	38750	38750/Baia	375,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			375,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum asfaltat. 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 375,00 mp și front de 12,30 ml la stradă asfaltată.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din stradă asfaltată.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	38750	375	teren neîmprejmuit; teren partial împrejmuit(gard lemn)

3.2. *Analiza pieței imobiliare*

3.2.1. *Definirea pieței specifice*

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Teren aferent din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. *Analiza cererii probabile*

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. *Analiza ofertei competitive*

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. *Echilibrul pieței*

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1



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-IDs321.html>

[illegible]

Prezentare generală

Suprafață utilă	9.600 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

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 secundară asfaltată 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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		28.000	59.900	60.000
	Suprafața (mp)	375.00	4.200.0	9.600.0	7.400.0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		6.67	6.24	8.11
	Tip tranzacție		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 plata	04/09/2024	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 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	375.00	4,200.00	9,600.00	7,400.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3,825.0	-9,225.0	-7,025.0
	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 $(375-4200)/100 * 0.05 = 1.9\%$ 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	12,30 ml	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-1.9%	0.4%	0.4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.1	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 $(12,30-16,00)*0.05 = 1.9\%$ 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		0.0	0.3	0.2
	Ajustare NETA (%)		0.0%	5.0%	3.9%
	Ajustare BRUTA		0.2	0.3	0.2
	Ajustare BRUTA (%)		3.8%	5.0%	3.9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.33	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)	5.33	5.33		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5.33			
	Valoare teren (EUR)	2,000	rounjit	2,000	Valori unitare
	Valoare teren (LEI)			9,946	5.33
					26.52

Data evaluarii
(zz.ll.aaaa):
1 EUR=

04/09/2024
4.9729

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentțiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustari;

- Ajustările pentru acces: Nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(375-4200)/100 * 0.05\% = 1,9\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(12,30-16,00) * 0.05\% = 1,9\%$ 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 = 2.000 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

✓ 2.000 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 = 2.000 EURO = 9.946 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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
38750	375	comuna Baia, sat Baia intravilan, jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Baia	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	375	teren partial împrejmuit (gard lemn)
Total		375	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața din acte a imobilului = 375mp			
Suprafața măsurată a imobilului = 375mp			

Executant *imp. Mandel Carmen*

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Data 29.09.2022

Semnătura și ștampila



MANDEL CARMEN

Digitally signed by MANDEL CARMEN
Date: 2022.11.04 11:48:38 +02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

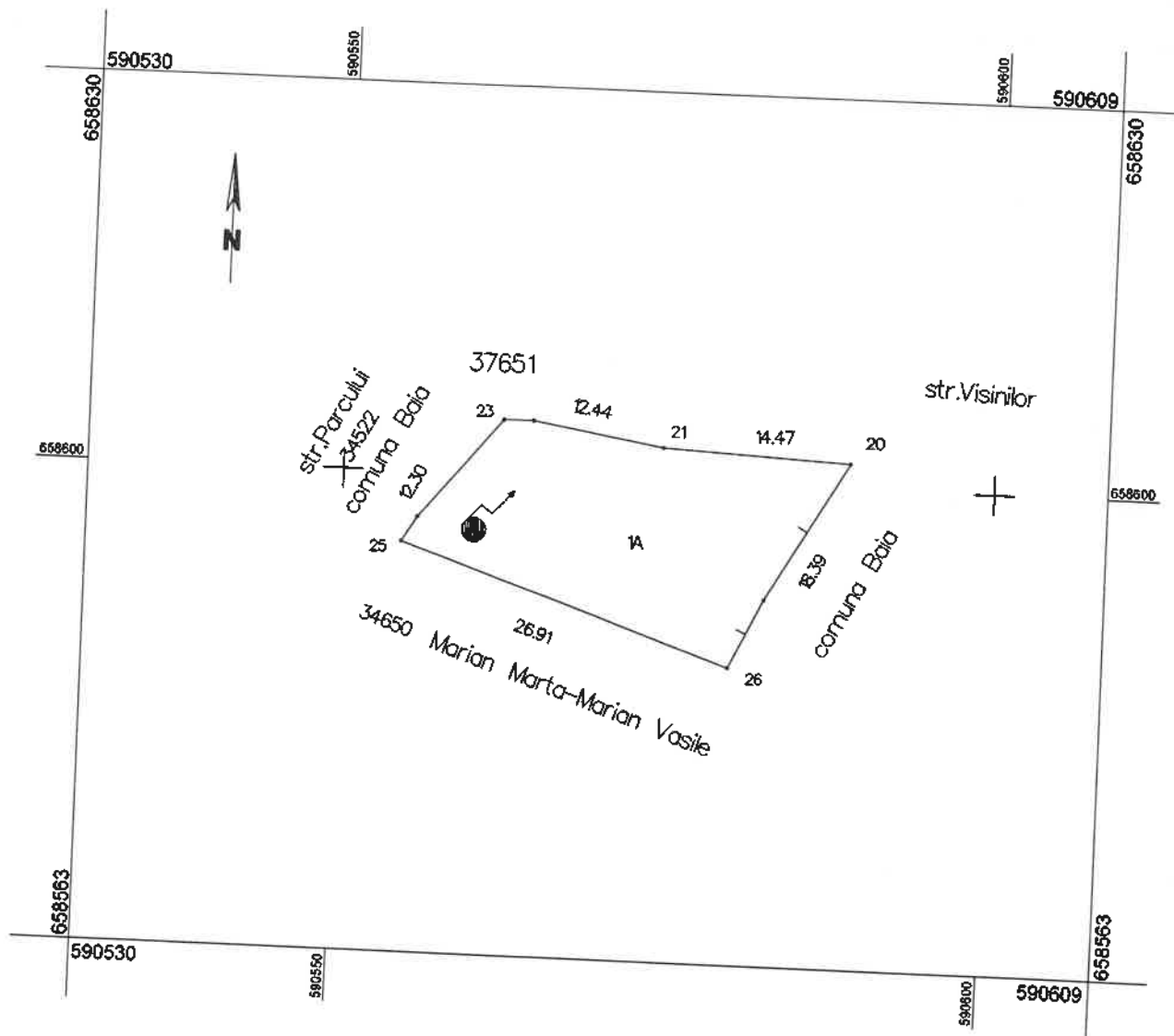
Data

Ștampila BCPI

30876/2022

Alina-Florina Ciobaniuc

Digitally signed by Alina-Florina Ciobaniuc
Date: 2022.11.08 09:52:59 +02'00'



MANDEL
CARMEN

Digitally signed by MANDEL
CARMEN
Date: 2022.11.04 11:49:05
+02'00'

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38750 Baia

Nr. cerere	30876
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242479



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38750	375	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit(gard lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30876 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10818, din 18/11/2022 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 10256, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat		

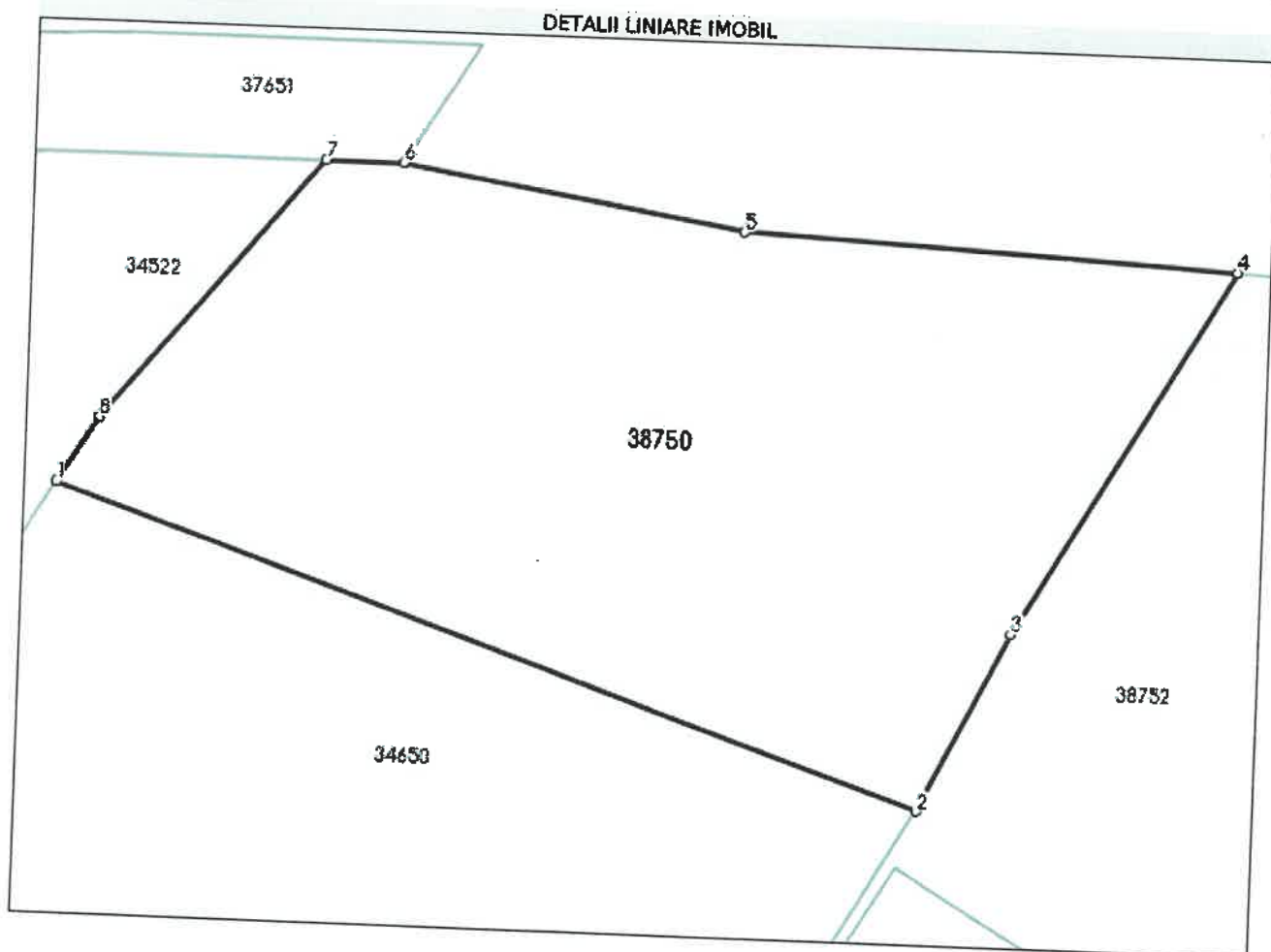
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38750	375	teren partial împrejmuit(gard lemn)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	375	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	26.914
2	3	5.869
3	4	12.516
4	5	14.47
5	6	10.172
6	7	2.273

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

Localitate: Falticeni, Str. Republicii

Nr. cerere	30876
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa. cf. L
 455/2001 si eIDAS

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 38750 / UAT Baia

TEREN Intravilan

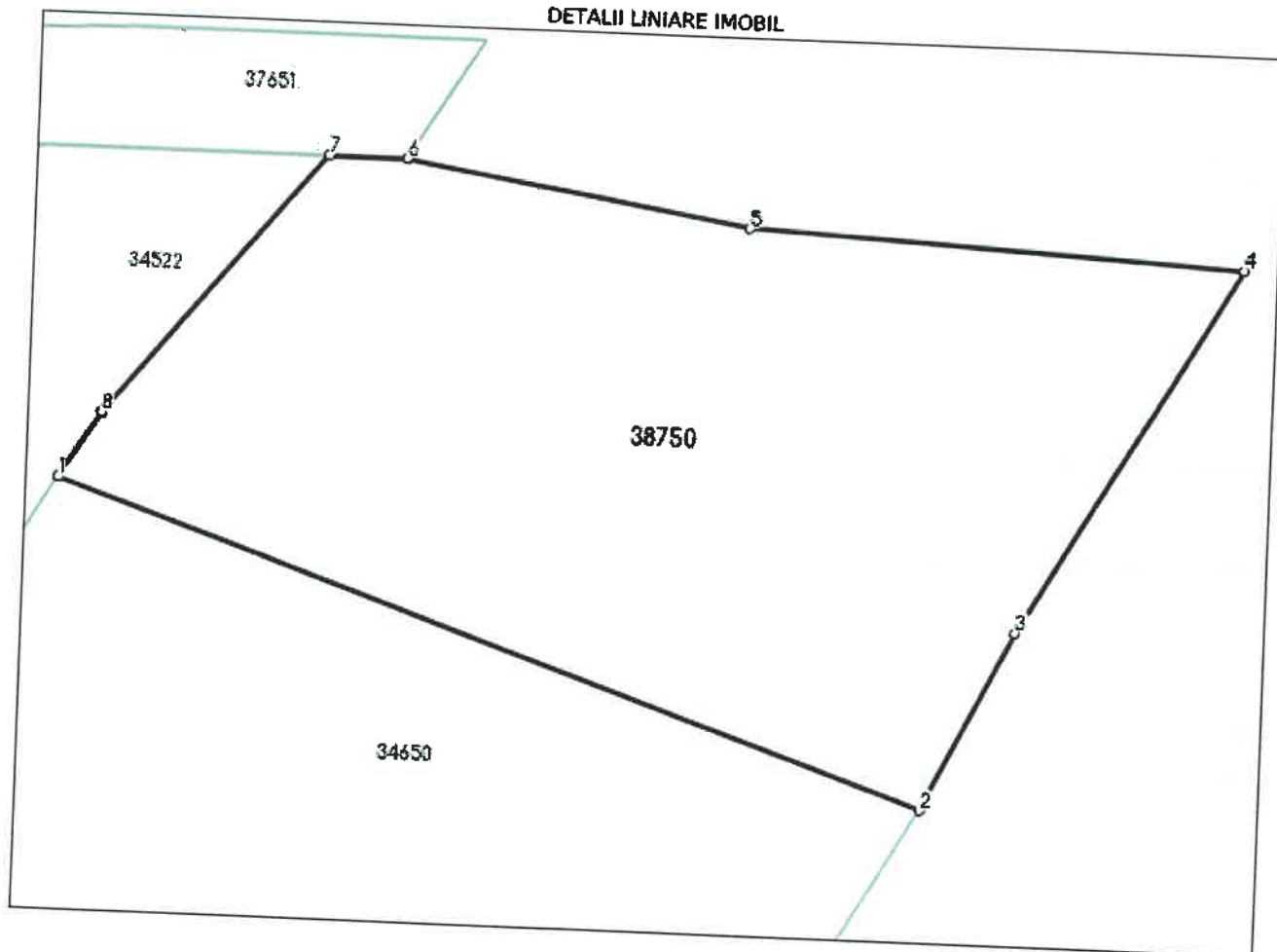
Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Comuna/Oras/Municipiu: Baia

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
38750	375	teren partial împrejmuit(gard lemn)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	375			
	TOTAL:		375			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	26.914
2	3	5.869
3	4	12.516
4	5	14.47
5	6	10.172
6	7	2.273
7	8	10.025
8	1	2.273

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 08-11-2022
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ALINA CIOBANIUC

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

Localitate: Falticeni, Str. Republicii

Nr. cerere	30876
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 38750 / UAT Baia

Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa, cf. L
 455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

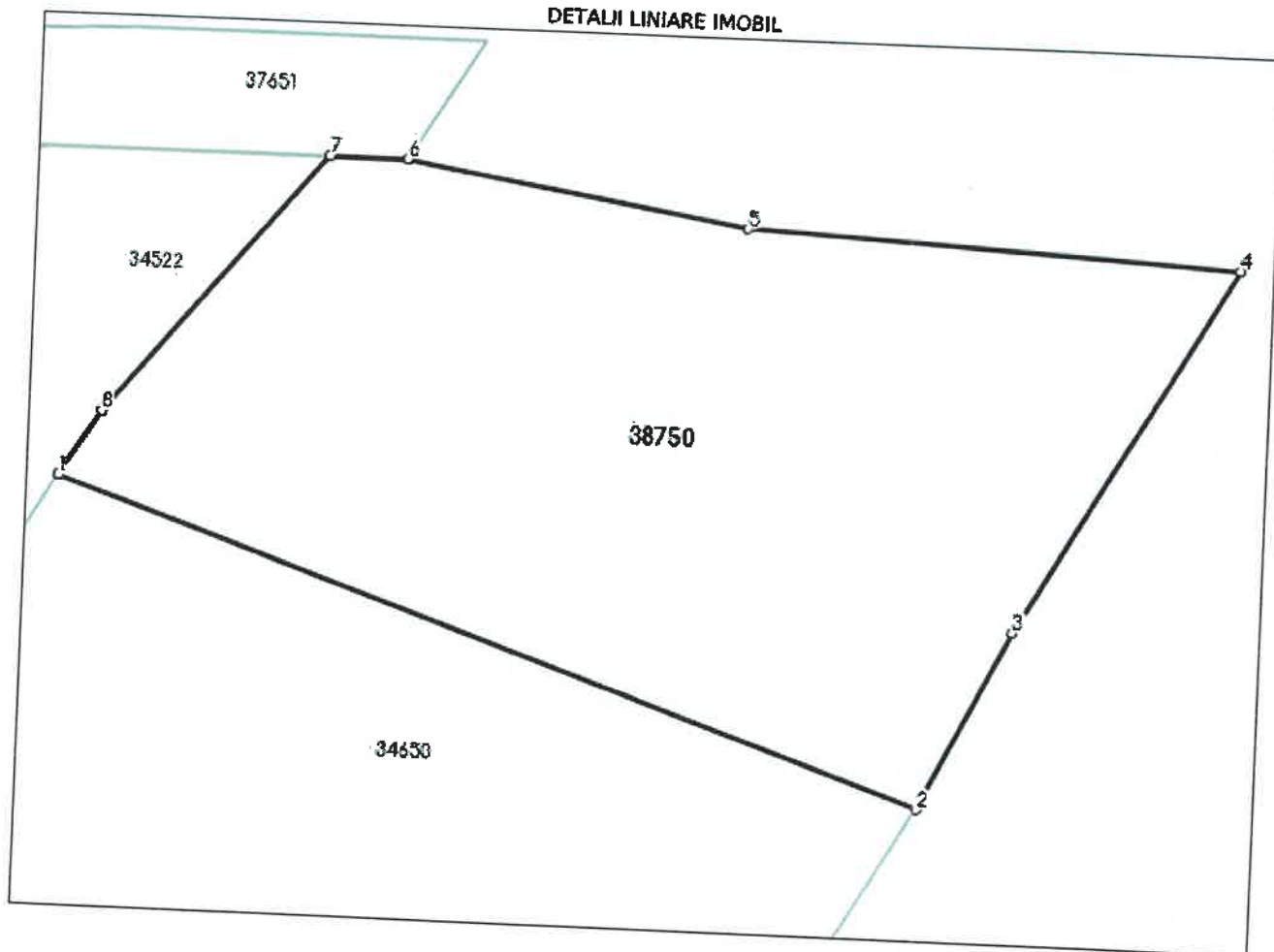
Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
38750	375	teren partial împrejmuit(gard lemn)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	375			
	TOTAL:		375			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	26.914
2	3	5.869
3	4	12.516
4	5	14.47
5	6	10.172
6	7	2.273
7	8	10.025
8	1	2.273

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 millimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 08-11-2022
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ALINA CIOBANIUC

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 311/04.09.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38754 din CF 38754

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 04.09.2024



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIĂ și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIĂ

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 711 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38754 UAT Baia, nr. top./cad. 38754.

Accesul la proprietate se realizează din stradă asfaltată.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 3.700 EUR (echivalent a 18.400 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 711 mp este de 3.700 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAI A**

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 711 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38754 Baia, nr. top./cad. 38754.

Accesul la proprietate se realizează din 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 38754. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38754 Baia, nr. top./cad. 38754.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38754 Baia

Nr. cerere	30872
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242481



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	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	38754	711	teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit (gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30872 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. HCL 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA, anexa; Act Administrativ nr. 10253, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din stradă asfaltată.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție 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 finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține

și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9729 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 04.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 04.09.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 04.09.2024, 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 factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. *Ipoteze și ipoteze speciale*

2.8.1. *Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare*

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. *Ipoteze generale*

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau

sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. *Ipoteze speciale și particulare*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă

sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38754 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 711,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	38754	38754/Baia	711,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			711,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin 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 711,00 mp și front de 12,30 ml la stradă pietruită.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din 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 Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38754		711	teren neîmprejmuit; teren partial împrejmuit (gard 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:

- Teren aferent din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață. În măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementări 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 și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață 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-IDs32i.html>

[← Înapoi la lista](#) Terenuri de vânzare > Suceava > Suceava > Burdujeni > Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

2 / 7

Emilian Dicu
Agentie
0745 068 979

Numar*

Email*

+40 (selecționați țara)

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat/ă de acest teren de vânzare și aș vrea să fiu o sunare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

12/12/2020

Recomandăm acest agent pentru că are 5 (5) ani de activitate pe piața. (Scor) **realizat**

Trimite mesajul

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava
Strada Muncii, Burdujeni, Suceava, Suceava

59 900 €
6 €/m²
Procurare la preț

Prezentare generală

 Suprafață utilă	9.600 m ²	 Tip teren	intravilan
 Locație	urbana	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Baia-Moșia Mică, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi și are un front stradal la șoseaua secundară asfaltată de 20 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		28,000	59,900	60,000
	Suprafața (mp)	711.00	4,200.0	9,600.0	7,400.0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		6.67	6.24	8.11
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1.3	-0.9	-2.4
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -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	Condiții de finanțare	La piața	La piața	La piața	La piața
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	5.7
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	5.7
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.3	5.3	5.7
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
6	Condiții de piață	04/09/2024	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare		0.0	0.0	0.0

	(EUR/mp)				
	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	Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	711.00	4,200.00	9,600.00	7,400.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3,489.0	-8,889.0	-6,689.0
	Ajustare (%)		1.70%	4.40%	3.30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.09	0.23	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 $(711-4200)/100 * 0.05\% = 1,7\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	17,85 ml	16,00 ml	20,00 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		0.1%	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 $(17,85-16,00)*0.05\% = 0,1\%$ 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 (%)		-3.2%	-0.5%	-1.6%
	Ajustare BRUTA		0.4	0.5	0.5
	Ajustare BRUTA (%)		6.8%	9.5%	8.4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.16	5.28	5.58
	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)	5.16	5.16		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5.16			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3,671	rounjit	3,700	5.20
	Valoare teren (LEI)			18,400	25.88

Data evaluarii
(zz.ll.aaaa):
1 EUR=

04/09/2024
4.9729

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -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: Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(711-4200)/100 * 0.05\% = 1,7\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(17,85-16,00)*0.05\% = 0,1\%$ 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 ≈ 5.20 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 3.700 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

✓ 3.700 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 = 3.700 EURO = 18.400LEI
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



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38754 Baia

Nr. cerere	30872
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120242481



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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38754	711	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit (gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30872 / 04/11/2022		
Act Administrativ nr. HCL 97, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA, anexa; Act Administrativ nr. 10253, din 28/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
	1/1	
	1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, DOMENIUL PRIVAT	

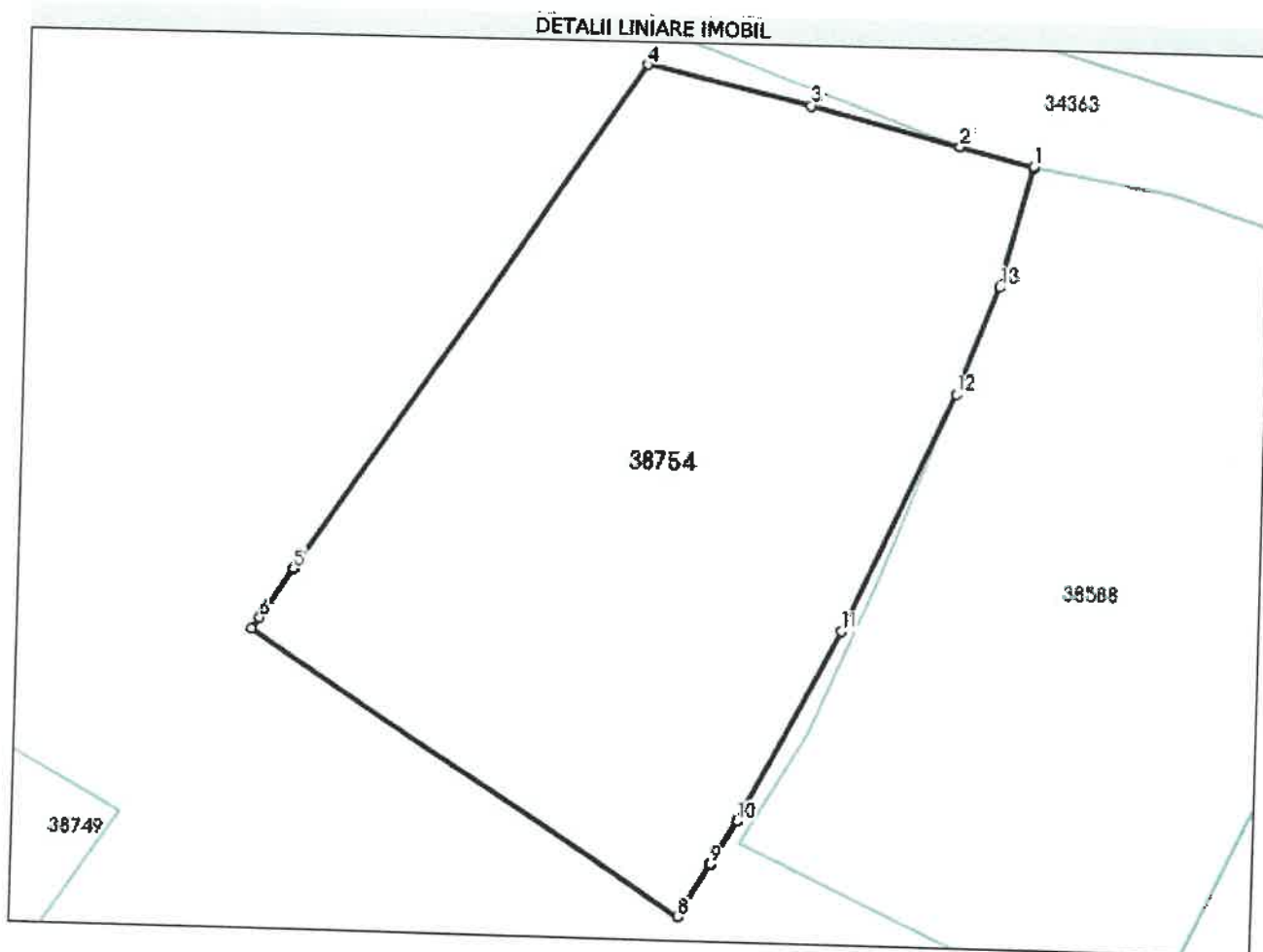
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38754	711	teren partial împrejmuit (gard plasa de sarma)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	711	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.398
2	3	6.906
3	4	7.546
4	5	27.6
5	6	2.625
6	7	0.627

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	22.99
8	9	2.713
9	10	2.271
10	11	9.707
11	12	11.755
12	13	5.175
13	14	5.414
14	1	0.085

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

14-11-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CRISTINA-DORINA ONOFREI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PFA TIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 324/09.09.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38848 din CF 38848

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular

Data: 09.09.2024



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIJA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 1.228 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38848 UAT Baia, nr. top./cad. 38848.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 5.950 EUR (echivalent a 29.595 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 1.228 mp este de 5.950 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 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 BAIJA

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 1.228 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38848 Baia, nr. top./cad. 38848.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar 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 38848. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38848 Baia, nr. top./cad. 38848.

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava		
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)
A1	38848	1.228
Observații / Referințe		
NOTĂ: Imobilul se identifică conform HCL nr. 9 din 28.02.2023 (privind includerea în domeniul privat al comunei Baia a unei suprafețe de teren în vederea întabulării/înscriserii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate în evidențele de cadastru și carte funciară), poziția 1		

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5443 / 06/03/2023 Act Administrativ nr. HCL 9, din 28/02/2023 emis de COMUNA BAIJA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 2128, din 02/03/2023 emis de COMUNA BAIJA; B1: (întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1 1) COMUNA BAIJA, C.I.F. 4674790, DOMENIUL PRIVAT.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar Comuna Baia – domeniul privat.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 06.03.2023 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

➤ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9741 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 09.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 09.09.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 09.09.2024, 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
 - stori.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. *Ipoteze speciale și particulare*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o 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 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 excluzeri de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38848 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de 1.228,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
Cc	38848	38848/Baia	316,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
A			912,00 mp	
Total			1.228,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

- ✓ Pe teren se află construcția 38848-C1 (fără acte), construcție anexă ce nu face obiectul prezentului raport.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 35889 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 1.228,00 mp și fără front la str. Afinelor (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită) peste nr. cad. 35889 de 220 mp proprietar 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

Date referitoare la teren							
Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	316	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard piasa
2	arabil	DA	912	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard piasa

Date referitoare la construcții					
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38846-C1	construcție anexa	28	Fără acte	S. construită la sol: 28 mp; S. construită desfășurată: 28 mp; ANEXA

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1



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-IDS321.html>

← Înapoi la lista Terenuri de vânzare > Suceava > Suceava > Burdajeni > Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

59 900 €
6 €/m²
proprietate.un.ro

Emilian Ditu
Agentie
0745 068 979

Numar
Email

+40 Inlocuieste cu telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

118 / 2000

Reprezentant al Agentiei imobiliare S.C. Olyx
Comuna Burdajeni, jud. Suceava, Romania

Trimite mesajul

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava
Streda Muntii Burdajeni, Suceava, Suceava

Prezentare generală

Suprafață utilă	9.600 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Bala-Moniș Mică, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi și are un front stradal la șoseaua secundară asfaltată de 20 m. Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății

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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		28,000	59,900	60,000
	Suprafața (mp)	1,228.00	4,200.0	9,600.0	7,400.0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		6.67	6.24	8.11
	Tip tranzacție		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	09/09/2024	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					

		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
7	Localizare				
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Fara acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.5	-0.5	-0.6
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 10% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce nu are acces la drum			
9	Suprafata	1,228.00	4,200.00	9,600.00	7,400.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-2,972.0	-8,372.0	-6,172.0
	Ajustare (%)		1.50%	4.20%	3.10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.08	0.22	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 $(1228-4200)/100 * 0.05\% = 1,5\%$ 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	0 ml	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 $(0-16,00) * 0.05\% = 0,8\%$ 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		-0.5	-0.4	-0.4
	Ajustare NETA (%)		-9.3%	-6.8%	-7.9%
	Ajustare BRUTA		0.7	0.8	0.8
	Ajustare BRUTA (%)		12.3%	15.2%	14.1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4.84	4.94	5.23
	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)	4.84	4.84		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4.84			
	Valoare teren (EUR)	5,940	rounjit	5,950	Valori unitare
	Valoare teren (LEI)			29,595	4.85
					24.12

Data evaluării

(zz.ll.aaaa):

1 EUR=

09/09/2024

4.9741

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 -10%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -5%.
- 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: Nu au fost necesare ajustări;

- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(1228-4200)/100 * 0.05\% = 1,5\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiză ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(0,0-20)*0.05\% = 0,8\%$ 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 = 4.85 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 5.950 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 5.950 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 5.950 EURO = 29.595 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



5.1. *Fotografii*

5. *Anexe*



5.2. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălăceni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38848 Baia

Nr. cerere	5443
Ziua	06
Luna	03
Anul	2023



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	38848	1.228	NOTA: Imobilul se identifica conform HCL nr. 9 din 28.02.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara), pozitia 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5443 / 06/03/2023	
Act Administrativ nr. HCL 9, din 28/02/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 2128, din 02/03/2023 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 .

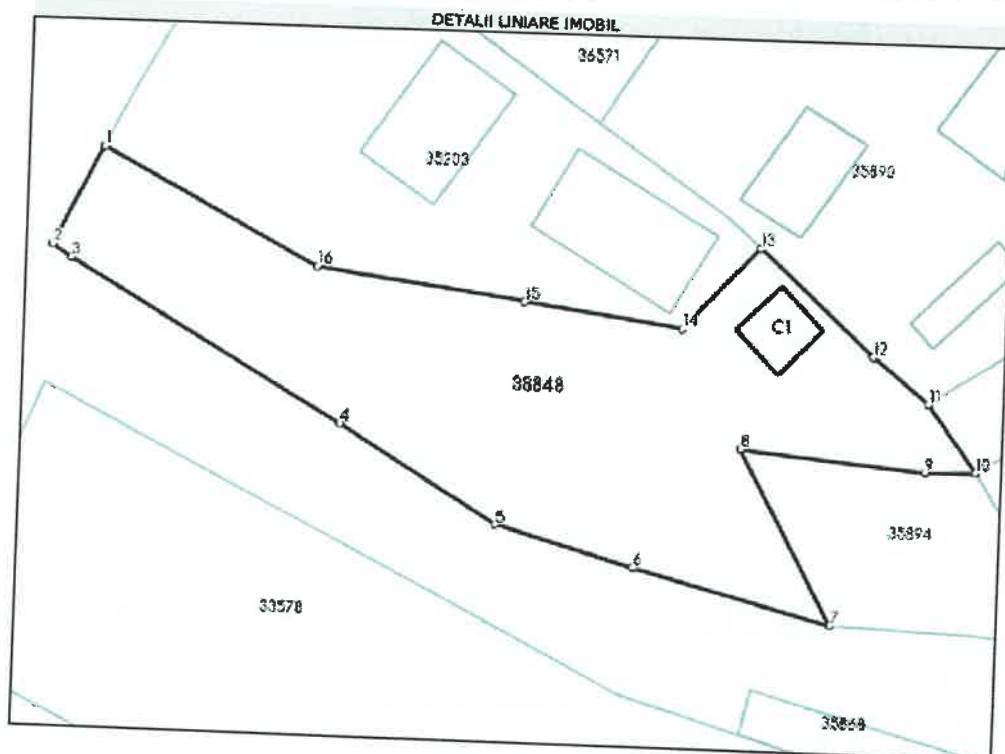
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 38848 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38848	1.228	NOTA: Imobilul se identifica conform HCL nr. 9 din 28.02.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara), pozitia 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	316	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard plasa
2	arabil	DA	912	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard plasa

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38848-C1	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol: 28 mp: S. construita desfasurata: 28 mp: ANEXA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.601

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	2.046
3	4	27.466
4	5	16.123
5	6	12.509
6	7	17.943
7	8	17.258
8	9	16.206
9	10	4.411
10	11	7.236
11	12	6.372
12	13	13.526
13	14	9.743
14	15	13.927
15	16	18.292
16	1	21.25

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
 13-03-2023

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,
 ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fântâna, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava
CUI 28911112

Nr. 312/04.09.2024

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 39773 din CF 39773

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membre titular ANEVAR

Data: 04.09.2024 Nr. 15267

Valabil 2024



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIĂ și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 607 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, str. Alexandru cel Bun, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39773 UAT Baia, nr. top./cad. 39773.

Accesul la proprietate se realizează din str. Alexandru cel Bun (stradă asfaltată).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 4.100 EUR (echivalent a 20.389 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 607 mp este de 4.100 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 cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2023, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: COMUNA BAIJA

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 607 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39773 Baia, nr. top./cad. 39773.

Accesul la proprietate se realizează din str. Alexandru cel Bun (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 39773. Proprietatea este identificată juridic prin CF 39773 Baia, nr. top./cad. 39773.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39773 Baia



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Str. Alexandru Cel Bun, jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39773	607	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10316 / 07/04/2023 Act Administrativ nr. HCL 27, din 30/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIJA; Act Administrativ nr. 3154, din 07/04/2023 emis de COMUNA BAIJA; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA BAIJA, CIF:4674790, Domeniul Privat	A1

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Alexandru cel Bun (stradă asfaltată).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 22.08.2023 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitan Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, efectuată la data de 08.09.2023, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9729 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 04.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 04.09.2024).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 04.09.2024, 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 factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. *Ipoteze speciale și particulare*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o 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 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103

- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 39773 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de 607,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafața mp	Proprietar
A	39773	39773/Baia	607,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			607,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, str. Alexandru cel Bun, comuna Baia, jud. Suceava.

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 din str. Alexandru cel Bun. 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 607,00 mp și cu front de 26,13 ml la str. Alexandru cel Bun (stradă asfaltată).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează prin str. Alexandru cel Bun (stradă asfaltată).

Utilități:

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36575		550	teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 6,24-8,11 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate asupra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1



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-IDS32I.html>

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Suceava > Suceava > Burdujeni > Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, Jud. Suceava

2 / 7

Emilian Ditu
Agent
0745 066 979

Număr*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe info.

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

18 / 2000

Adresa este doar un exemplu și nu este o adresă reală. Căutăm terenuri de vânzare în jurul zonei.

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, Jud. Suceava

Strada Muncii, Burdujeni, Suceava, Suceava

59 900 €
6 €/m²
Erori în calcul

Prezentare generală

Suprafață utilă	9.600 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

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 secundară asfaltată 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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		28,000	59,900	60,000
	Suprafața (mp)	607.00	4,200.0	9,600.0	7,400.0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		6.67	6.24	8.11
	Tip tranzacție		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	04/09/2024	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. Alexandru cel Bun, comuna Baia, județul	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	intravilan, comuna Boroaia, județul Suceava

		Suceava			
	Ajustare (%)		25.0%	25.0%	25.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1.3	1.3	1.4
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu 25% pozitiv deoarece acestea sunt situate în zone mai rele 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	Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	607.00	4,200.00	9,600.00	7,400.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3,593.0	-8,993.0	-6,793.0
	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 $(607-4200)/100 * 0.05\% = 1.8\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	26,13 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 $(26,13-16,00) * 0.05\% = 0,5\%$ 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		1.5	1.6	1.6
	Ajustare NETA (%)		27.3%	29.8%	28.7%
	Ajustare BRUTA		1.5	1.6	1.6
	Ajustare BRUTA (%)		27.3%	29.8%	28.7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6.79	6.88	7.30
	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)	6.79	6.79		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	6.79			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	4,121	rounjit	4,100	6.75
	Valoare teren (LEI)			20,389	33.59

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 04/09/2024
1 EUR= 4.9729

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 -10%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -5%.
- 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 s-au ajustat cu 25% pozitiv deoarece acestea sunt situate în zone mai rele 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

diferența în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(607-4200)/100 * 0.05\% = 1,8\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;

- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(26,13-16,00) * 0.05\% = 0,5\%$ pozitiv;
- Ajustările pentru utilități: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu 4,5% pozitiv deoarece acestea au acces la mai puține utilități decât proprietatea subiect;
- 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 = 6,43 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 4.100 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

✓ 4.100 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 = 4.100 EURO = 20.389 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39773 Baia

Nr. cerere	23004
Ziua	22
Luna	08
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Alexandru Cel Bun, Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39773	607	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietar și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10316 / 07/04/2023	
Act Administrativ nr. HCL 27, din 30/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 3154, din 07/04/2023 emis de COMUNA BAIA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

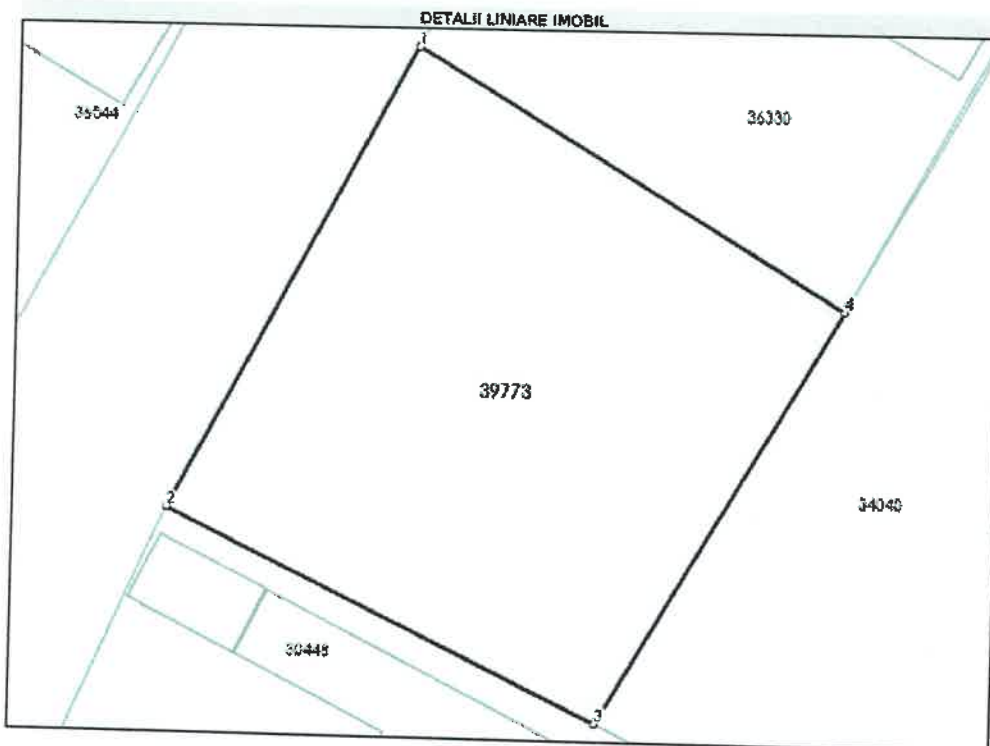
Înscrisuri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39773	607	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curb constructii	DA	607	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard beton

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.129
2	3	23.812
3	4	23.881
4	1	24.842

** 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,

22/08/2023, 12:59

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39773 Baia

Nr. cerere	23004
Ziua	22
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100153914734



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Alexandru Cel Bun, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39773		607	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
10316 / 07/04/2023			
Act Administrativ nr. HCL 27, din 30/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 3154, din 07/04/2023 emis de COMUNA BAIA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, Domeniul Privat			

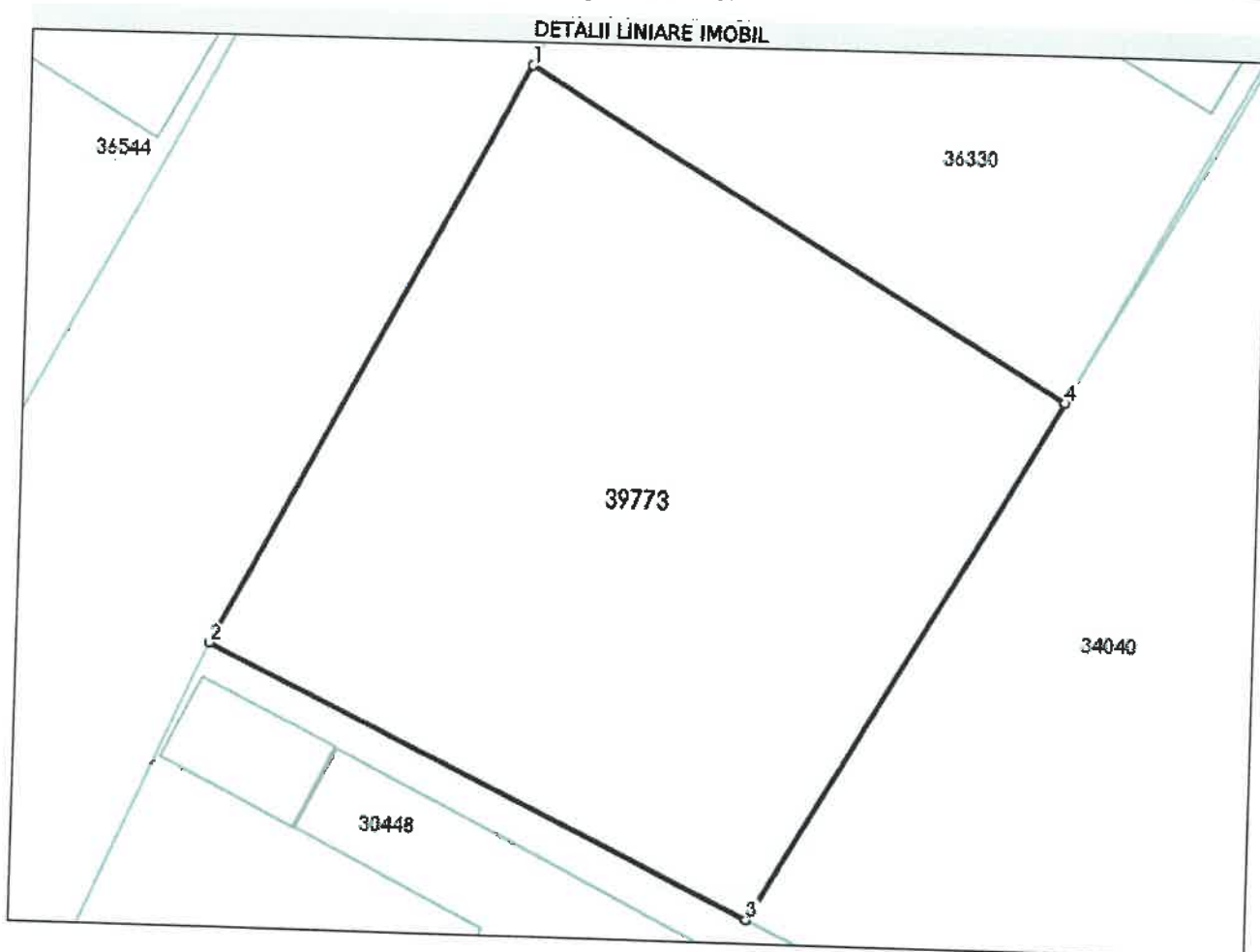
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39773	607	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	607	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard beton

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
1	2	26.129
2	3	23.812
3	4	23.881
4	1	24.842

** 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,

22/08/2023, 12:59



S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Șcheia, jud. Suceava

Nr. Reg. Com.: J33/110/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 24 din 03.02.2025

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 39869 din CF 39869

Situat în loc. Baia, Comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniu privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator,

Ing. Popa Eva Maria

Membru titular ANEVAR

Data: 03.02.2025



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIJA 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 S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAI A

Alăturat vă transmit raportul întocmit de S.C. PRO ARTEVAL S.R.L., prin Popa Eva Maria 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 2.218 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, Comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39869 UAT Baia, nr. top./cad. 39869.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 39884 UAT Baia.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situat în Comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 10.000 EUR (echivalent a 49.766 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 2.218 mp este de 10.000 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. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Eva Maria, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15371 valabilă 2025, specializarea EPI, EBM

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 BAI A**

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 2.218 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, Comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39869 Baia, nr. top./cad. 39869.

Accesul la proprietate se realizează din 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 39869. Proprietatea este identificată juridic prin CF 39869 Baia, nr. top./cad. 39869.

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Cr.	Nr. cadastral topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	39869	2.218	Teren împrejmuit; NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidenta de cadastru si carte funciara) pozitie 2.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28263 / 06/10/2023		
Act Administrativ nr. HCL 63, din 28/09/2023 emis de COMUNA BAI A-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 7808, din 05/10/2023 emis de COMUNA BAI A;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/3	A1
1) COMUNA BAI A, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din stradă neamenajată.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 29.01.2025 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, nr. cad. 39869 are intabulat dreptul de proprietate în favoarea Comunei Baia domeniul privat.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9766 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.).

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 03.02.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 03.02.2025).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 03.02.2025, 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 Popa Eva Maria în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o 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 Popa Eva Maria, 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)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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:

- ✓ 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:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, Comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 39869 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **2.218,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	39869	39869/UAT Baia	2.218,00 mp	Comuna Baia – domeniu privat
Total			2.218,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, Comuna Baia, jud. Suceava.

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 din 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 2.218,00 mp fără deschidere la drum. Accesul se realizează peste nr. cad. 39844.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este parțial împrejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 39844.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39869	2.218	Teren împrejmuit; NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 2.

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în Comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din Comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de terenuri din Comuna Baia și zone similare. 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 8,11 - 10,00 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/41d9g72h2f077387e144h003e6e40i44.html>

Vand teren intravilan

10 EUR negociabil

Suceava, Radășeni Vezi pe hartă



Telefon validat



CHIRICA

Vezi toate anunțurile

Aziți telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





Specificații

Numar fronturi	8
Latime drum acces	6
Destinație	Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential

Descriere

Teren intravilan 2800 mp.cu deschidere 37 m. la asfalt si 5 km.de Falticeni, 25 km. Suceava, 25 km. Gura Humorului,M-rea Voronet, 15 km.Malini -partie schi, piscina, zona turistica, 40 km. Campulung-Moldovenesc.Trenul este excelent pentru construcții, se afla in com. Radaseni, jud. Suceava. Tel. ...

👁 Vizualizări: 342

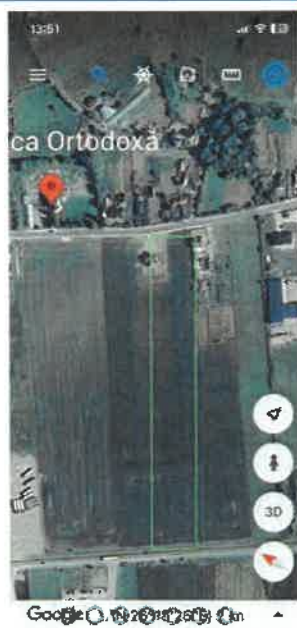
📄 Raportează

📞 Fă ofertă

📞 Arată telefon

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDgQ6PY.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ



Adrian

Pe OLX din octombrie 2017
Activ pe 26 ianuarie 2023

📞 075 530 8033

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Plesesti,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca cumparator, trebuie să citiți cu atenție termenii și condițiile de vânzare.



Teren de vanzare

10 €

RATA DE LA: 0 LE!

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafata utila: 5 400 m²

DESCRIERE

Vand teren 5400 mp intravilan zona Spataresti, terenul are deschidere de 15.8 m la E 85 si strada principala de la biserica, utilitati curent .

Nr. Cad. 30765 = 2700 mp, 30766 = 2700 mp, deschidere 15,44 ml

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-3000m-falticeni-baia-la-e-85/915h8764fhg273h82hi26e8g1886967i.html>

Teren Intravilan 3000m Falticeni- Baia la E 85

10 EUR

Satehya, Falticeni Vezi pe harta

Descriere

3000m teren intravilan langa Comuna Baia langa strada E 85, la strada asfaltata, cu 2 iesiri !
Pentru mai multe detalii la telefon!

Vezi detalii pe romimp.ro

Vizualizări: 354

Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

Telefon validat



OVIDIU

Vezi toate anunțurile

0756980938

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țigier ?

Mesaj

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		28,000	54,000	30,000
	Suprafata (mp)	2,218.00	2,800.0	5,400.0	3,000.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		10.00	10.00	10.00

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2.0	-2.0	-2.0
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10-30%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja negociere de -20%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	8.0	8.0
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)		8.0	8.0	8.0
	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)		8.0	8.0	8.0
	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)		8.0	8.0	8.0
	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)		8.0	8.0	8.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	03/02/2025	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	8.0	8.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, nr. cad. 39869, comuna Baia, județul Suceava	intravilan, comuna Rădășeni, județul Suceava	comuna Fântâna Mare, sat Spătărești, județul Suceava	intravilan, comuna Baia, județul Suceava

	Ajustare (%)		-20.0%	-20.0%	-20.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1.6	-1.6	-1.6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -20% deoarece acestea sunt situate în zona mai bună față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Fara acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-30.0%	-30.0%	-20.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2.4	-2.4	-1.6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 și 2 se vor ajusta cu -30%, deoarece aceasta are deschidere la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce nu are deschidere la drum, iar comparabila 3 va ajusta cu -20% deoarece aceasta are deschidere la drum pietruit față de proprietatea subiect ce nu are deschidere la drum.			
9	Suprafata	2,218.00	2,800.00	5,400.00	3,000.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-582.0	-3,182.0	-782.0
	Ajustare (%)		0.30%	1.60%	0.40%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.02	0.13	0.03
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(2218-2800)/100 * 0.05\% = -0.30\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea: Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	0 ml	37,00 ml	15,44 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-7.4%	-3.0%	-4.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.6	-0.2	-0.3
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(0-37)*0.3\% = -3,20\%$ 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	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-4.6	-4.1	-3.5
	Ajustare NETA (%)		-57.1%	-51.4%	-43.6%
	Ajustare BRUTA		4.6	4.4	3.6
	Ajustare BRUTA (%)		57.7%	54.6%	44.4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3.43	3.89	4.51
	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)	4.51	4.51		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4.51			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	10,008	rounjit	10,000	4.51
	Valoare teren (LEI)			49,766	22.44

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 03/02/2025

1 EUR= 4.9766

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -20%;
- 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 -20% deoarece acestea sunt situate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -20% deoarece acestea sunt situate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(2218-2800)/100 * 0.05\% = 0,30\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea.

Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;

- Ajustările pentru deschidere: Se apreciază o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferența în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(0-37)*0.3\%=7,40\%$ 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 = 4,51 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 10.000 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

✓ 10.000 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 = 10.000 EURO = 49.766 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. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. *Fotografii*



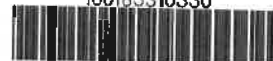
5.2. *Acte de proprietate*

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39869 Baia

Nr. cerere	2615
Ziua	29
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185310550



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39869	2.218	Teren împrejmuit; NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 2.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28263 / 06/10/2023		
Act Administrativ nr. HCL 63, din 28/09/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 7808, din 05/10/2023 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

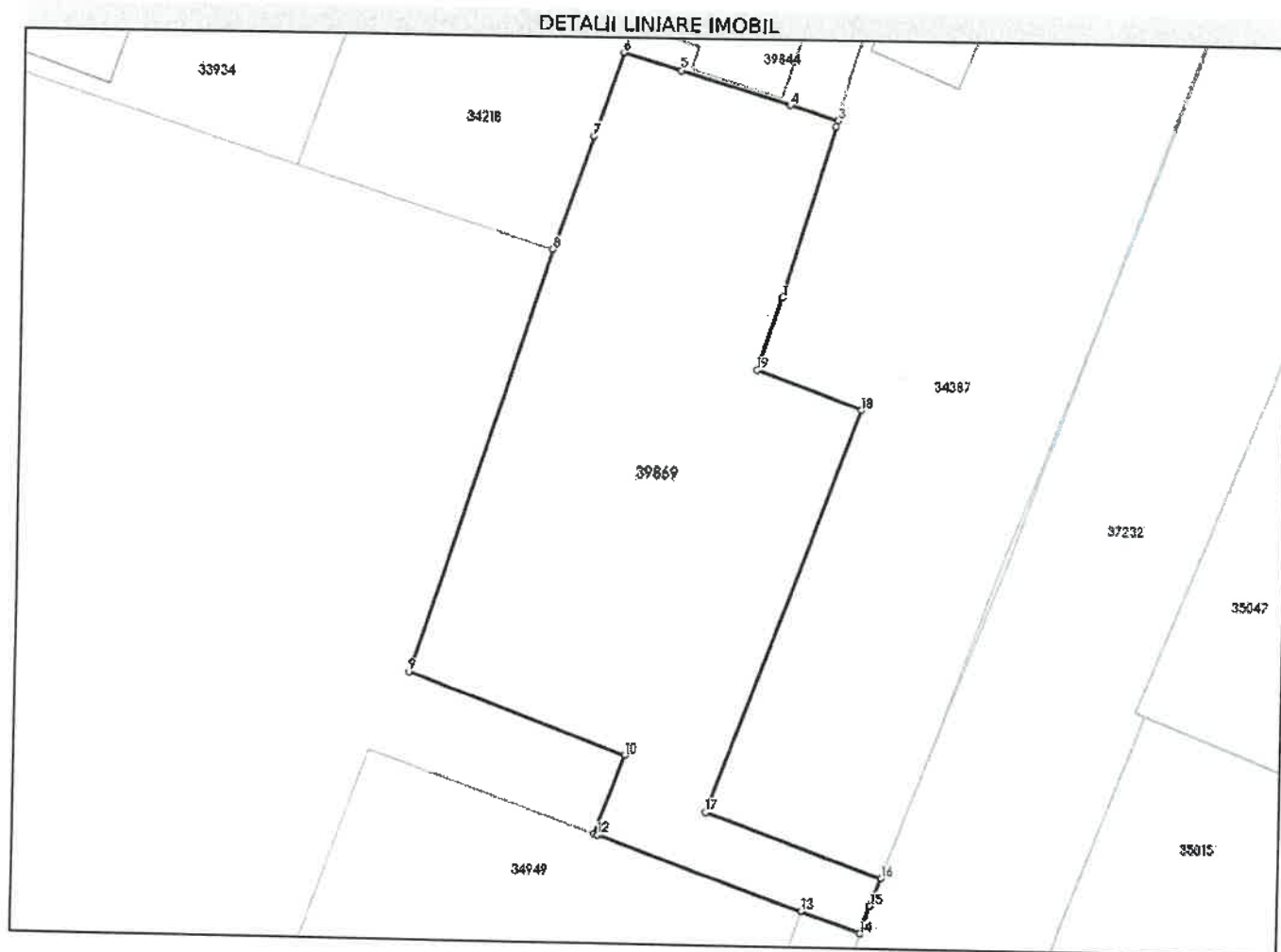
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39869	2.218	NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 2.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.218	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa intre pct. 2-3-12-4-13-14-15-16

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.279
2	3	0.664
3	4	5.091
4	5	11.548

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	6.104
6	7	8.98
7	8	12.349
8	9	45.618
9	10	23.473
10	11	8.595
11	12	0.382
12	13	22.013
13	14	6.39
14	15	2.935
15	16	3.099
16	17	19.032
17	18	43.999
18	19	11.34
19	1	7.798

** 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,

29/01/2025, 14:01



S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Șcheia, jud. Suceava

Nr. Reg. Com.: J33/110/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

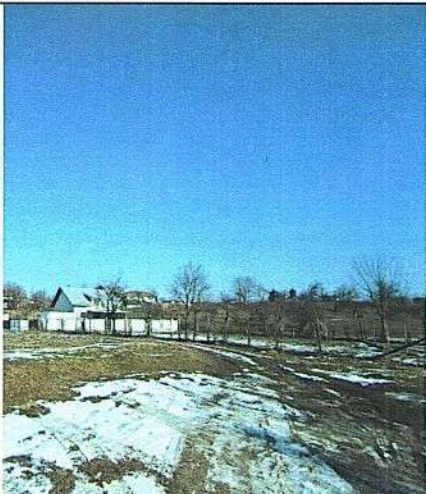
Nr. 23 din 03.02.2025

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 39871 din CF 39871

Situat în loc. Bogata, Comuna Baia, jud. Suceava

	Proprietar: Comuna Baia – domeniul privat Client: Comuna Baia, CUI 4674790 Solicitant: Comuna Baia Destinatar: Comuna Baia
	Evaluator, Ing. Popa Eva Maria Membru titular ANEVAR Data: 03.02.2025  

Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIĂ și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de S.C. PRO ARTEVAL S.R.L., prin Popa Eva Maria 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 1.355 mp.

Adresă proprietate: loc. Bogata, Comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39871 UAT Baia, nr. top./cad. 39871.

Accesul la proprietate se realizează din stradă pietruită.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situat în Comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 6.830 EUR (echivalent a 33.990 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 1.355 mp este de 6.830 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. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Eva Maria, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15371 valabilă 2025, specializarea EPI, EBM

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 1.355 mp.

Adresă proprietate: sat Bogata, Comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39871 Baia, nr. top./cad. 39871.

Accesul la proprietate se realizează din 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 39871. Proprietatea este identificată juridic prin CF 39871 Baia, nr. top./cad. 39871.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălceni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 39871 Baia



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bogata, jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	39871	1.355	Teren nelimitat: NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 26.09.2023 privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafețe de teren in vederea instalării/intrării cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in valoarea de cadastru si carte funciara poșta 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28266 / 06/10/2023 Act Administrativ nr. 7007, din 05/10/2023 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. HCL 63, din 28/09/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; B1 Instabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 11 COMUNA BAIA, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din stradă neamenajată.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 29.01.2025 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, nr. cad. 39871 are intabulat dreptul de proprietate în favoarea Comunei Baia domeniul privat.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9766 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 03.02.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 03.02.2025).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 03.02.2025, 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 Popa Eva Maria în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o 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 Popa Eva Maria, 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)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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:

- ✓ 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:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară “teren intravilan” situată în loc. Bogata, Comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 39871 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.355,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
Cc	39871	39871/UAT Baia	760,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
A			595,00 mp	
Total			1.355,00 mp	

✓ Utilități: electricitate.

✓ Pe teren se află edificată o clădire ce nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Bogata, Comuna Baia, jud. Suceava.

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 din 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 1.355,00 mp și deschidere la stradă pietruită de 20,945 ml.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este împrejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din stradă neamenajată.

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bogata, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39871	1.355	Teren neimprejmuit; NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 1

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în Comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din Comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de terenuri din Comuna Baia și zone similare. 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 8,11 - 10,00 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare

- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/41d9g72h2f077387e144h003e6e40i44.html>

Vand teren intravilan

10 EUR negociabil

☑ Telefon validat

Suceava, Rădăseni 📍 Vezi pe hartă



CHIRICA

Vezi toate anunțurile

☎ Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe





Specificații

Numar fronturi	8
Latime drum acces	6
Destinație	Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential

Descriere

Teren intravilan 2800 mp.cu deschidere 37 m. la asfalt si 5 km.de Falticeni, 25 km. Suceava, 25 km. Gura Humorului,M-rea Voronet, 15 km.Malini -partie schi, piscina, zona turistica, 40 km. Campulung-Moldovenesc.Trenul este excelent pentru construcții, se afla in com. Radaseni, jud. Suceava. Tel. . .

Vizualizări: 342

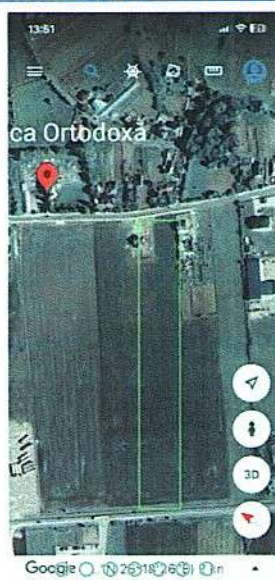
Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDgQ6PY.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ



Adrian

Pe OLX din octombrie 2017

Activ pe 26 ianuarie 2023

075 530 8033

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Plesești,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Pe OLX.ro, fiecare vânzător este responsabil pentru informațiile furnizate.

Postat 13 ianuarie 2023



Teren de vanzare

10 €

RATA DE LA: 0 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 400 m²

DESCRIERE

Vand teren 5400 mp intravilan zona Spataresti, terenul are deschidere de 15.8 m la E 85 si strada principala de la biserica, utilitati curent .

Nr. Cad. 30765 = 2700 mp, 30766 = 2700 mp, deschidere 15,44 ml

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-3000m-falticeni-baia-la-e-85/915h8764fhg273h82hi26e8g1886967i.html>

Teren Intravilan 3000m Falticeni- Baia la E 85

10 EUR

Suceava, Falticeni Vezi pe harta

Descriere

3000m teren intravilan langa Comuna Baia langa strada E 85, la atrada asfaltata,cu 2 iesiri !

Pentru mai multe detalii la telefon!

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 354

Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

Telefon validat



OVIDIU

Vezi toate anunțurile

0756980938

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

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	54,000	30,000
	Suprafata (mp)	1,355.00	2,800.0	5,400.0	3,000.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		10.00	10.00	10.00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2.0	-2.0	-2.0
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -20%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	8.0	8.0
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)		8.0	8.0	8.0
	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)		8.0	8.0	8.0
	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)		8.0	8.0	8.0
	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)		8.0	8.0	8.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	03/02/2025	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	8.0	8.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

		intravilan, sat Bogata, nr. cad. 39871, comuna Baia, județul Suceava	intravilan, comuna Rădășeni, județul Suceava	comuna Fântâna Mare, sat Spătărești, județul Suceava	intravilan, comuna Baia, județul Suceava
7	Localizare				
	Ajustare (%)		-20.0%	-20.0%	-25.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1.6	-1.6	-2.0
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 și 2 se vor ajusta cu -20%, iar comparabila 3 se va ajusta cu -25% deoarece acestea sunt situate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-20.0%	-20.0%	-13.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1.6	-1.6	-1.0
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 și 2 se vor ajusta cu -20%, deoarece aceasta are deschidere la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum neamenajat, iar comparabila 3 se va ajusta cu -13% deoarece aceasta are deschidere la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum neamenajat.			
9	Suprafata	1,355.00	2,800.00	5,400.00	3,000.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-1,445.0	-4,045.0	-1,645.0
	Ajustare (%)		0.70%	2.00%	0.80%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.06	0.16	0.06
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1355/2800)/100 * 0.05\% = 0.70\%$ 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	20,945 ml	37,00 ml	15,44 ml	cca 20,00 ml
	Ajustare (%)		-3.2%	1.1%	0.2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.3	0.1	0.0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(20,945-37)*0.3\% = 3,20\%$ 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	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-3.4	-3.0	-3.0
	Ajustare NETA (%)		-42.5%	-36.9%	-37.0%
	Ajustare BRUTA		3.5	3.4	3.1
	Ajustare BRUTA (%)		43.9%	43.1%	39.0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4.60	5.05	5.04
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	5.04	5.04		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5.04			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	6,829	rounjit	6,830	5.04
	Valoare teren (LEI)			33,990	25.08

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 03/02/2025

1 EUR= 4.9766

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1, 2 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -20%;
- 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 și 2 se vor ajusta cu -20%, iar comparabila 3 se va ajusta cu -25% deoarece acestea sunt situate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1 și 2 se vor ajusta cu -20%, deoarece aceasta are deschidere la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum neamenajat, iar comparabila 3 se va ajusta cu -13% deoarece aceasta are deschidere la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum neamenajat;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(1355/2800)/100 * 0.05\% = 0,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru deschidere: Se apreciază o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(20,945-37)*0.3\% = 3,20\%$ 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 = 5,04 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 6.830 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

✓ 6.830 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 = 6.830 EURO = 33.990 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,

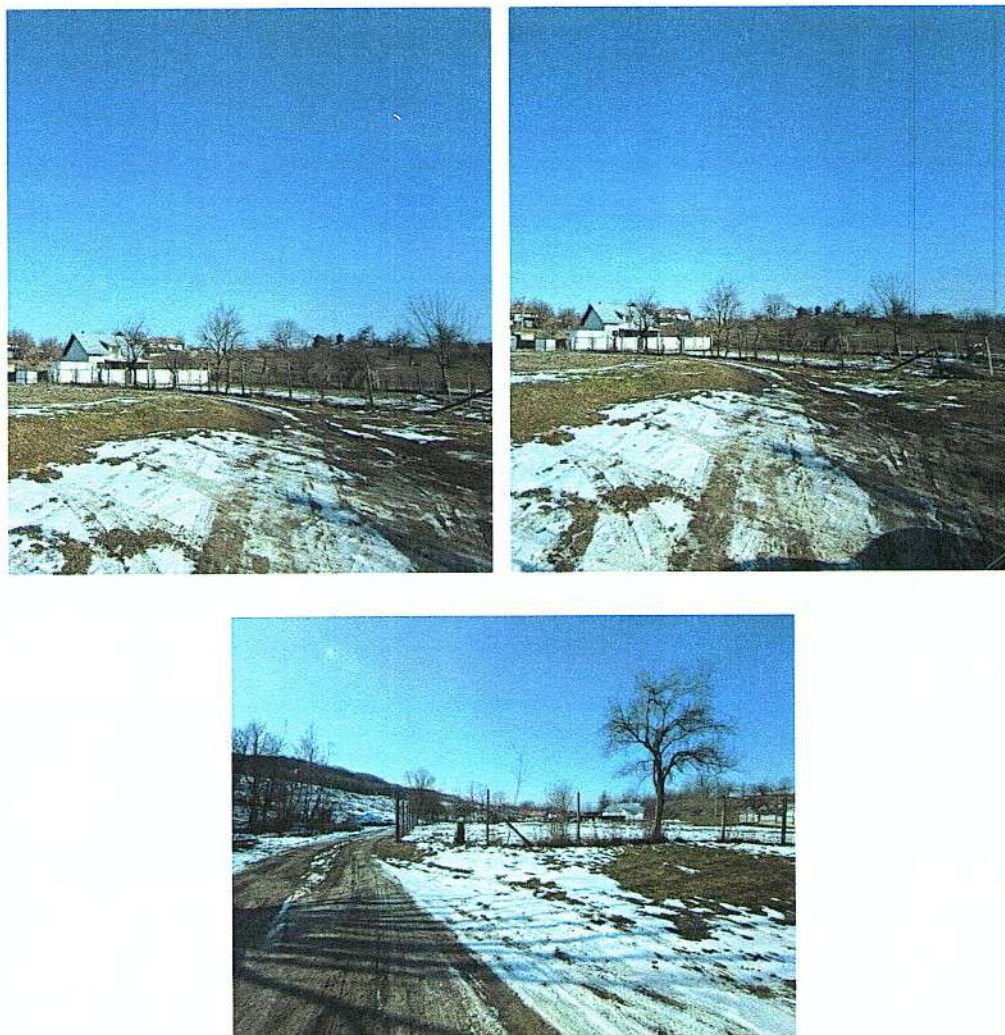
Ing. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. *Fotografii*



5.2. *Acte de proprietate*

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39871 Baia

Nr. cerere	2610
Ziua	29
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185309501



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bogata, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39871	1.355	Teren neimprejmuit; NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28266 / 06/10/2023		
Act Administrativ nr. 7807, din 05/10/2023 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. HCL 63, din 28/09/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

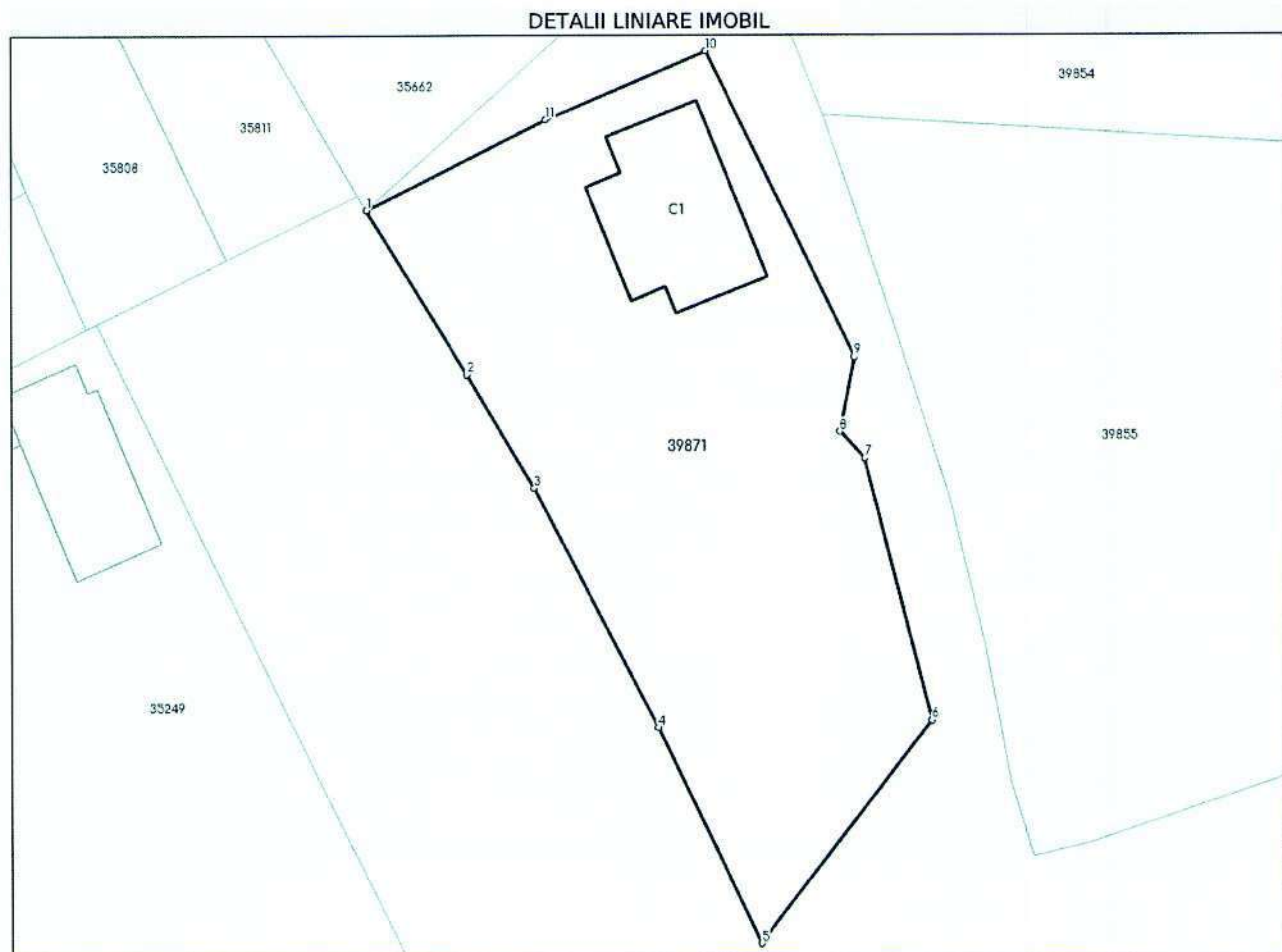
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39871	1.355	NOTA: Terenul se identifica conform se afla in HCL nr. 63 din 28.09.2023 (privind includerea in domeniul privat al comunei Baia a unei suprafete de teren in vederea intabularii/inscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate in evidentele de cadastru si carte funciara) pozitia 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	760	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa
2	arabil	DA	595	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39871-C1	construcții de locuințe	129	Fara acte	S. construita la sol:129 mp; LOCUINTA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.305

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	9.844
3	4	20.08
4	5	17.831
5	6	20.945
6	7	20.108
7	8	2.707
8	9	5.616
9	10	25.422
10	11	13.068
11	1	14.982

** 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,

29/01/2025, 13:54



S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Șcheia, jud. Suceava

Nr. Reg. Com.: J33/110/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 21 din 03.02.2025

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN EXTRAVILAN, NR. CAD. 40645 din CF 40645

Situat în loc. Baia, Comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator,

Ing. Popa Eva Maria

Membru titular ANEVAR

Data: 03.02.2025



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 S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de S.C. PRO ARTEVAL S.R.L., prin Popa Eva Maria 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 extravilan în suprafață de 252 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, Comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 40645 UAT Baia, nr. top./cad. 40645.

Accesul la proprietate se realizează peste nr. cad. 40645 UAT Baia.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren extravilan situat în Comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 1.300 EUR (echivalent a 6.470 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 252 mp este de 1.300 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. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Eva Maria, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15371 valabilă 2025, specializarea EPI, EBM

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 extravilan în suprafață de 252 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, Comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 40645 Baia, nr. top./cad. 40645.

Accesul la proprietate se realizează din 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 40645. Proprietatea este identificată juridic prin CF 40645 Baia, nr. top./cad. 40645.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40645	252	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5223 / 15/02/2024 Act Administrativ nr. 85 HCL, din 29/11/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1613, din 15/02/2024 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1611, din 15/02/2024 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din stradă neamenajată.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 29.01.2025 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, nr. cad. 40645 are intabulat dreptul de proprietate în favoarea Comunei Baia domeniul privat.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9766 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 03.02.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 03.02.2025).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 03.02.2025, 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 Popa Eva Maria în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
 - **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
 - **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
 - **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
 - **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANTĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Popa Eva Maria, 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)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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:

- ✓ 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:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren extravilan" situată în loc. Baia, Comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 40645 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **252,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	40645	40645/UAT Baia	252,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			252,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, Comuna Baia, jud. Suceava.

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 din 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 extravilan, are o suprafață de 252,00 mp cu o deschidere de 16,265 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este parțial împrejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este extravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Suceava

Mr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	40645	252	Teren neîmprejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în Comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din Comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de terenuri din Comuna Baia și zone similare. 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 4,00 - 5,00 €/m.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

- 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.

Terenul subiect are o suprafață optima.

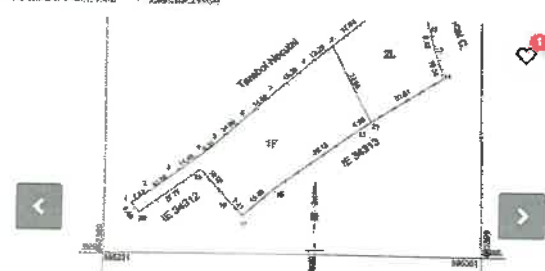
Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

Comparabila 1

Terenuri 3 parcele Rădăşeni Suceava

5 EUR negoziabile

Sistayev, Firdosov & Vozniukina



Pr. parcare		A. Date referitoare la teren	
1	f	Suprafata (m ²)	Intensiv
1	f	2.025 m ²	Teren inaparatul total cu grad de fertilitate de mijloc.
1	L	1.180 mp	Intensiv inaparat in planul cadastral fara localizare pe un teren planat parcare.
Total		3.164 mp	
B. Date referitoare la constructii			
2	Destinatie	Suprafata constructiilor la sol	Intensiv

• **Transfer + send!**



Silvia

Visit www.pearsoncmg.com

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

➤ Adıngöç fışır ?

 Mesaj

Distribuire anunțul pe



Vând 3 parcele de teren în comuna Rădășeni jud. Suceava:

Teren extravilan 2.500 mp tarla Livada Mare 5 Euro mp

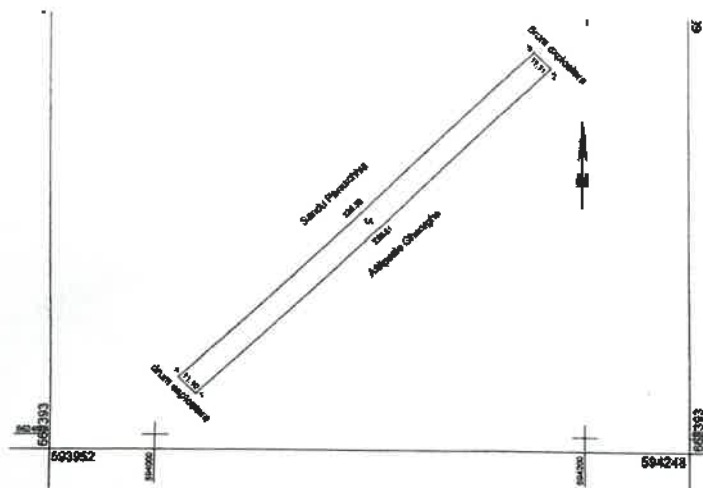
Teren extravilan 1.500 mp tarla RIL 5 Euro mp

Teren intravilan pentru loc de casă 3.164 mp tarla Fundoala aprox. 500 metri de DN2E dintre Fălticeni și Gura Humorului. 16 Euro mp.



Raportează

Fă ofertă



Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	2,500 mp	Teren nelmprejmuit
Total		2,500 mp	
B. Date referitoare la construcții			

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan-comuna-radaseni-suceava/4di9128i8ief7807d31f6ge913ifggdd.html>

Vând teren extravilan comuna Rădășeni,
Suceava

30 000 EUR
negociabil

Suceava, Rădășeni 9 Vezi pe hartă



Manolache Gheorghe

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





Descriere

Vând 2 parcele de teren în extravilanul comunei Rădășeni, Județul Suceava:

- 8900 metri pătrați (Tarla Vișina 1), la prețul de 3 euro pe metru pătrat (negociabil).

- 4500 metri pătrați (Tarla Vișina 2), la prețul de 4 euro pe metru pătrat (negociabil).

Parcelele se vând individual, la prețul specificat, sau ambele la prețul de 30.000 euro.

Vizualizări: 0

Raportează

Fă ofertă

0751206137

Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/he23286g487d720he25g0469egf50i8h.html>

romimo.ro

Teren de vanzare

Săgova, Călușari | 9 Yeu pe hărtie

5 EUR



Descriere

5000mp
Drum la ambele capete
Localitate cotu bali suceava
La un capăt rețea electrică
Deschidere 40m

Contul meu



+ Adaugă anunț



Marina

Vezi toate anunțurile

0741774270

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibilă?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



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)		12,500	18,000	25,000
	Suprafata (mp)	252.00	2,500.0	4,500.0	5,000.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		5.00	4.00	5.00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-5%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.5	-0.2	-0.5
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5-15%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -10%, iar entru comparabila 2 de -5%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4.5	3.8	4.5
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)		4.5	3.8	4.5
	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)		4.5	3.8	4.5
	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)		4.5	3.8	4.5
	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)		4.5	3.8	4.5
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	03/02/2025	similar	similar	similar

	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4.5	3.8	4.5
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	extravilan, nr. cad. 40645, comuna Baia, județul Suceava	extravilan, comuna Rădășeni, județul Suceava	extravilan, comuna Rădășeni, județul Suceava	extravilan, comuna Fântâna Mare, județul Suceava
	Ajustare (%)		20.0%	20.0%	20.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.9	0.8	0.9
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu 20% deoarece acestea sunt situate în zone mai rele față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum neamenajat	Drum neamenajat	Drum neamenajat
	Ajustare (%)		10.0%	10.0%	10.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.5	0.4	0.5
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu 20%, deoarece acestea au deschidere la drum neamenajat față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum pietruit.			
9	Suprafata	252.00	2,500.00	4,500.00	5,000.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-2,248.0	-4,248.0	-4,748.0
	Ajustare (%)		1.10%	2.10%	2.40%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.05	0.08	0.11
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(252-2500)/100 * 0.05\% = 1.10\%$ 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	16,265 ml	11,10 ml	cca 15 ml	cca 40,00 ml
	Ajustare (%)		1.6%	0.3%	-4.7%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.1	0.0	-0.2
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(16,265-11,10)*0.2\% = 1.60\%$ 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	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		1.5	1.2	1.2
	Ajustare NETA (%)		32.7%	32.4%	27.7%
	Ajustare BRUTA		1.5	1.2	1.7
	Ajustare BRUTA (%)		32.7%	32.4%	37.1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5.97	5.03	5.75
	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. Ajustări	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	5.03	5.03		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5.03			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1,268	rounjit	1,300	5.16
	Valoare teren (LEI)			6,470	25.67

Data evaluării (zz.ll.aaaa): 03/02/2025

1 EUR= 4.9766

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5-15%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1 și 3 s-a utilizat marja de negociere de -10%, iar pentru comparabila 2 de -5%;

- 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 20% deoarece acestea sunt situate în zone mai rele față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu 20%, deoarece acestea au deschidere la drum neamenajat față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(252-2500)/100 * 0.05\% = 1,10\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru deschidere: Se apreciază o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(16,265-11,10)*0.2\% = 1,60\%$ 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 = 5,16 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.300 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

✓ 1.300 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 = 1.300 EURO = 6.470 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. Popa Eva Maria

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. *Fotografii*



5.2. *Acte de proprietate*

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 40645 Bala

Nr. cerere	2612
Ziua	29
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185309667



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40645	252	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5223 / 15/02/2024		
Act Administrativ nr. 85 HCL, din 29/11/2023 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1613, din 15/02/2024 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1611, din 15/02/2024 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat		

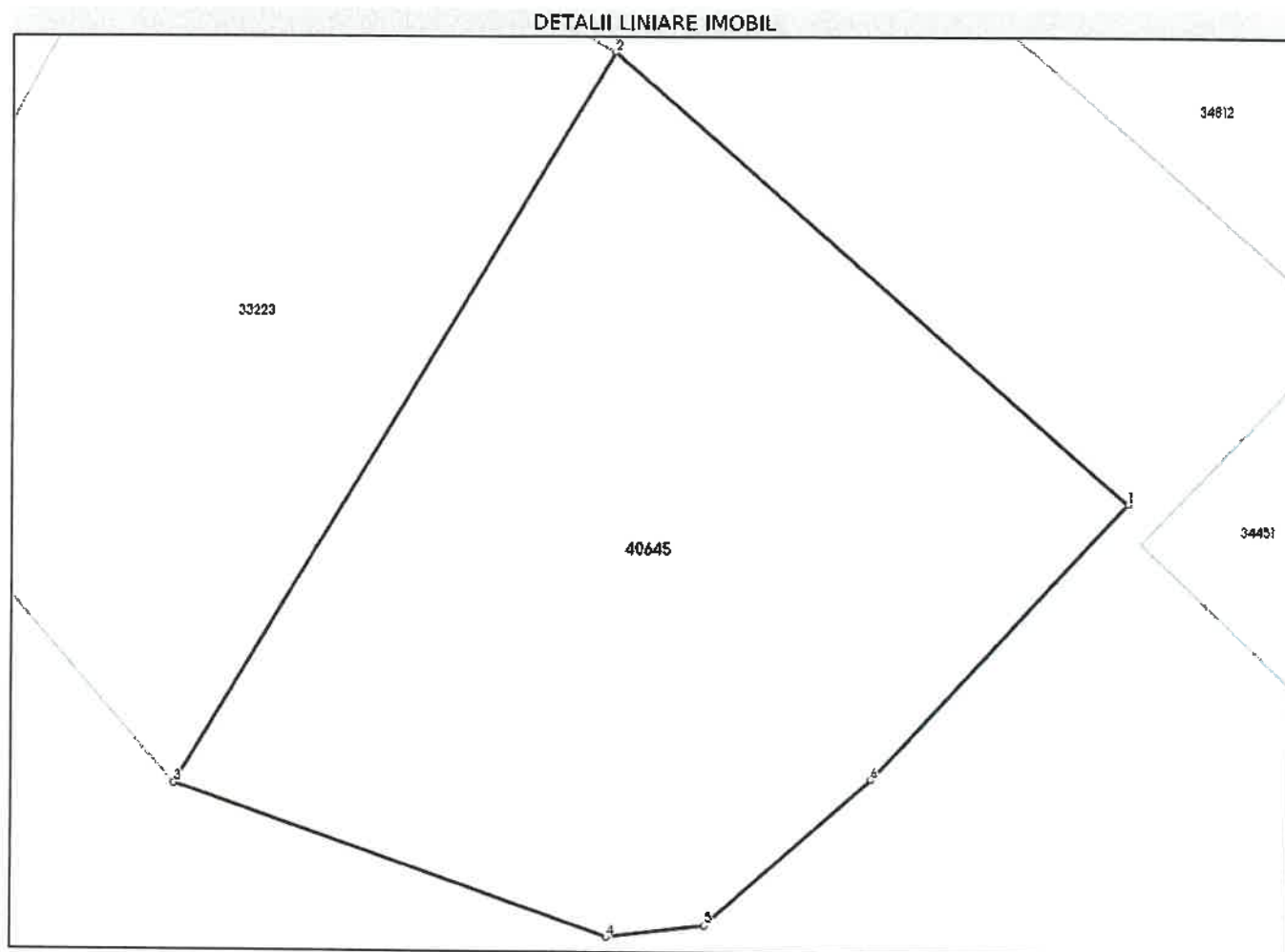
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40645	252	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	252	-	-	-	terenul nu este imprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.265
2	3	20.425
3	4	10.922
4	5	2.345
5	6	5.273
6	1	8.99

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/01/2025, 13:56