ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CĂIUȚI

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 33/15.04.2019

privind aprobarea „Actului aditional nr. 3" la Contractul de concesiune nr.5161/02.08.2012 încheiat cu S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.

Subsemnatul ORÂNDARU Gabriel, primar al comunei Căiuți, judetul Bacău,

Avand în vedere:
- adresa nr. 20/10.04.2019 a S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L., înregistrată la Primăria comunei Căiuți sub nr. 3801/10.04.2019 privind aprobarea de modificare a contractului de concesiune nr. 5161/02.08.2012;
-actul adițional nr. 917/06.02.2013- nr.1 și actul aditional nr. 9621/20.11.2013- nr.2 la contractul de concesiune nr. 5161/02.08.2012 ;
- adresa Consiliului Județean Bacău nr. 6102/29.03.2019 înregistrată la Primăria comunei Căiuți sub nr. 3564/04.04.2019;
-referatul de specialitate înregistrat sub nr. 3846/11.04.2019;
-expunerea de motive a primarului comunei Căiuți nr. 3945/15.04.2019;

În baza prevederilor art. 36, alineatul 2, litera d, alineatul 5, litera b și în temeiul prevederilor art. 45, alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, a administratiei publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

propun adoptarea unei hotărâri care să cuprindă următoarele :

Art.1. Se aprobă actul adițional nr.3 la Contractul de concesiune nr.5161/02.08.2012, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește primarul comunei Căiuți, domnul Orândaru Gabriel pentru a semna actul adițional nr.3 la contractul de concesiune.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul Secretarului Comunei Căiuți, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Căiuți, Compartimentului Urbanism, Lucrări publice, S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L., Prefectului județului Bacău și se aduce la cunoștință publică potrivit legii.

Inițiator,
Primar,
Orândaru Gabriel

Avizat,
Secretarul Comunei Căiuți,
Căpățînă Ramona

Consiliul local Caiuti **Anexa nr. 1 la proiectul de hotărâre nr. 33/15.04.2019**

ACT ADIȚIONAL
Nr. 3
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.5161/02.08.2012

Între **Comuna Căiuți**, cu sediul în satul Căiuți, nr.471, județul Bacău , reprezentată legal prin Orândaru Gabriel, având funcția de primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte, și
S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L. , cu sediul social în comuna Căiuți, sat Căiuți, nr.166A, județul Bacău, CUI 29644778, J4/99/09.02.2012, reprezentată de d-l Onofrei Dan- Mihail, în calitate de **concesionar,** la data de ....., la sediul concedentului, în temeiul Hotărârii Consiliului local nr.... din .....2019, s-a încheiat prezentul Act adițional, care are următorul cuprins:

Art.1. Se modifică și se completează Contractul de concesiune nr. 5161/02.08.2012 în sensul că :

- la Capitolul 1- Părțile contractante: se înscrie sediul social, conform Certificatului constatator nr. 4905/01.02.2018 și a Certificatului de înregistrare J4/99/09.02.2012 din 29.09.2014, eliberate de Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău, respectiv : comuna Căiuți, sat Căiuți, nr.166A, județul Bacău ;

- la articolul 6, alineatul 2, paragraful 1 : se înscrie „ Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii și să realizeze o investiție în valoare de minim 300.000 euro, în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor, autorizații care vor fi obținute nu mai târziu de 15(cincisprezece) ani de la încheierea contractului.”;

- după articolul 12 se introduce articolul 13 care are următorul cuprins: „Părțile contractante au dreptul ca, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului. Modificarea contractului, prin acordul părților, se realizează prin hotărârea prealabilă a Consiliului local.”

Art.2. Celelalte dispoziții ale contractului de concesiune ramân în vigoare.

Inițiator,
Primar,
Orândaru Gabriel

Avizat,
Secretarul Comunei Căiuți,
Căpățînă Ramona

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA CAIUTI
Nr. 3945/15.04.2019

EXPUNERE DE MOTIVE
LA
PROIECTUL DE HOTARARE nr. 33/15.04.2019
privind aprobarea „Actului aditional nr. 3" la Contractul de concesiune nr.5161/02.08.2012 încheiat cu S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.

Văzând :

- adresa nr. 20/10.04.2019 SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL prin care solicită aprobarea modificarii contractului de concesiune nr. 5161/02.08.2012, modificat prin actul adițional nr. 917/06.02.2013- nr.1 și actul aditional nr. 9621/20.11.2013- nr.2
- adresa Consiliului Județean Bacău nr. 6102/29.03.2019, înregistrată la Primăria comunei Căiuți sub nr. 3564/04.04.2019 cu obiecțiile la solicitarea de eliberare a avizului structurii de specialitate pentru emitere CU, în ceea ce privește denumirea investiției propuse, referitoare la adresa sediului social al solicitantului (modificată de la data contractării) și referitoare la validitatea contractului, respectiv termenul de realizare a investiției, limitat la 4 ani de la încheierea contractului;
- Autorizația de construire nr. 15 din 16.11.2015 cu termen de valabilitate până la 16.11.2019 pentru **„Dezvoltare zonă de producție agroindustrială – fermă piscicolă"**
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat și prezentat primăriei;
- Certificatul constatator nr. 4905/01.02.2018 și Certificatul de înregistrare J4/99/09.02.2012 din 29.09.2014, eliberate de Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău , propun spre aprobare prezentul proiect de hotărâre.

Primar,
Orândaru Gabriel

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA CAIUTI
Nr. 3846/11.04.2019

Aprob,
Primar,

Raport
privind aprobarea modificării Contractul de concesiune nr.5161/02.08.2012 încheiat cu S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.

Prin adresa nr. 20/10.04.2019 SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL solicită aprobarea modificarii contractului de concesiune nr. 5161/02.08.2012, modificat prin actul adiţional nr. 917/06.02.2013- nr.1 şi actul aditional nr. 9621/20.11.2013- nr.2 întrucât, la solicitarea Avizului structurii de specialitate din cadrul Consiliului Judeţean Bacău pentru Certificat de urbanism etapa 2 au fost obiecţii, transmise cu adresa nr. 6102/29.03.2019, înregistrată la Primăria comunei Căiuţi sub nr. 3564/04.04.2019 în ceea ce priveşte denumirea investiţiei propuse, referitoare la adresa sediului social al solicitantului (modificată de la data contractării) şi referitoare la validitatea contractului, respectiv termenul de realizare a investiţiei, limitat la 4 ani de la încheierea contractului. Ataşează la solicitare certificat contatator ORC, CUI, Autorizaţia de construire 15/2015, Raport evaluare .

SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL este deţinătoarea Autorizaţiei de construire nr. 15 din 16.11.2015 cu termen de valabilitate până la 16.11.2019 pentru **„Dezvoltare zonă de producţie agroindustrială – fermă piscicolă”**, obţinută înăuntrul termenului contractual de 4 ani, însă, aşa cum prevede proiectul societăţii, suprafaţa de teren concesionată de 21,40 ha a fost împărţită în 3 zone de lucru, autorizaţia obţinută fiind pentru una din zone, de 93.617,30 m.p., urmând ca pentru celelalte zone de lucru să solicite alte autorizaţii. Valoric, condiţia impusă de realizare a unei investiţii de minim 300 mii de euro, a fost parţial îndeplinită, aspect evidenţiat în raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat şi prezentat primăriei. Această condiţie va trebui urmărită la finalizarea perioadei de autorizare, la întocmirea procesului verbal de recepţie.

Având în vedere că la această dată SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL nu mai este în posibilitatea de a solicita Autorizaţie de construire, că iniţial Contractul de concesiune a fost încheiat la data de 02.08.2012, iar termenul previzionat pentru realizarea şi a celorlalte etape de proiect fiind câte 4 ani fiecare, se impune modificarea contractului prin însuşirea termenului de obţinere a autorizaţiilor, de minim 15 ani: 7 ani - 2012- 2019 şi 8 ani- 2019- 2027, **corelat cu obiectivul contractului**, cel de realizare a unei ferme piscicole.

Având în vedere că în contractul iniţial nu este prevăzută o clauză de modificare a contractului, pentru situaţii care nu puteau fi prevăzute la data încheierii contractului, acesta fiind pe o perioadă destul de îndelungată, de 49 de ani, se impune introducerea unui articol care să reglementeze acest aspect. Drept urmare propun spre aprobare prezentul proiect de hotărâre.

Secretar,
Căpăţînă Ramona

Com. CĂIUȚI
INTRARE 3801
IEȘIRE
Ziua 10 Luna 04 Anul 19

S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.
Com. Caiuti, sat Caiuti, nr. 166A, jud. Bacau
J04/99/2012, RO 29644778
Tel. mob.0745/181353, 0741987795
Cont: RO07BTRL00401202UF3715XX
Banca Transilvania Tg. Ocna

nr.201/10.04.2019

Catre,

COMUNA CAIUTI, JUDETUL BACAU

SOLICITARE ACT ADITIONAL

Prin prezenta, subscrisa **S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.** cu sediul în comuna Căiuţi, sat Căiuţi, nr. 166A, judeţul Băcau, nr. de Ordine la Registrul Comerţului de pe lângă Tribunalul Bacău J4/99/2012, cod fiscal RO29644778, , reprezentată legal prin dl. Onofrei Dan-Mihail în calitate de Administrator, va rugam intocmirea unui Act Aditional la Contractul de Concesiune nr.5161/02.08.2012, intrucat la:

"Cap.6

Obigatiile partilor – clause stabilite in conditiile caietului de sarcini

Art.6

Obigatiile concesionarului

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii sis a realizeze o investitie in valoare de minim 300.000 euro, in termen de 48 de lunide la obtinerea autorizatiilor, dar nu mai tarziu de 4 (patru) ani de la incheierea prezentului contract."

Conform Contractul de Concesiune nr.5161/02.08.2012 si a Actelor Aditionale nr. 917/06.02.2013, Act Aditional nr. 2 inregistrat la U.A.T. Caiuti sub nr. 9621/20.11.2013 la Contractul de Concesiune nr.5161/02.08.2012, prin care

concesionarul are obiectivul de a realiza investitia "Amenajare spatiu productie agroindustriala – Ferma piscicola"

Deasemeni pentru realizarea acestei investitii subscrisa **S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.** a obtinut Autorizatia de Constructie in urma aprobarii P.U.Z. , aceasta avand nr. 15/16.11.2015, fiind valabila 36 de luni, cu prelungire din data de 17.11.2018, inca 12 luni, pentru realizarea Etapei I, din cadrul Proiectului General de Investitii, etapa ce prevede o suprafata de 9,3 ha din 20,41 ha aprobate si concesionate.

Mentionam ca in urma Proiectului General de Investitii, realizat de societatea noastra am obtinut toate aprobarile de la toate organele abilitate, hotarandu-se realizarea investitiei totale in 3 etape.

Pentru realizarea Etapei I s-a obtinut autorizatiile necesare si s-au realizat investitii de peste 1.250.000 lei, conform Raportului de Evaluare nr 15 din data 10.02.2019 emis De Evaluari Imobiliare Solution

Totodata mentionam ca societatea noastra , doreste si este capabila sa continue procesul de investitii, drept pentru care v-am solicitat un Certificat de Urbanism pentru demararea lucrarilor la Etapa a II-a, etapa ce prevede o suprafata de aproximativ 7 ha, pentru care vom face toate demersurile necesare in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

Estimam momentan ca lucrarile pentru realizarea celor doua etape ramase, sa dureze cate 4(patru) ani fiecare, intrucat suntem conditionati de capacitatea noastra tehnica de productie de ~50.000 mc de balast pe an.

Drept pentru care, va rugam respectuos sa ne aprobati acest termen intro perioada ce ne permite realizarea acestei investitii. Noi dorim continuarea activitatii si deasemeni demararea lucrarilor la Etapa a II- a.

Mentionam ca la intocmirea Contractul de Concesiune nr.5161/02.08.2012, nu aveam inca emise Autorizatiile de Construire si astfel, nu aveam cum sa dimensionam in timp realizarea intregii investitii.

Cu stima,

ONOFREI DAN-MIHAIL



romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

CONSILIUL JUDEŢEAN BACĂU

Str. Calea Mărăşeşti nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

STRUCTURA ARHITECT-SEF
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM, AUTORIZAŢII, AVIZE
Nr. 6102 din 29.03.2019

Com. CĂIUȚI
INTRARE 3565
IEŞIRE
Ziua 04 Luna 04 An 2019

URBANISM

Către: **COMUNA CAIUTI, JUDETUL BACAU**

In atentia: domnului Primar al Comunei CAIUTI – Gabriel ORĂNDARU

Spre stiinta: **SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL**

Localitatea Târgu Ocna, strada Galean, nr.45, Județul Bacău

In atentia: domnului Bogdan – Adrian OANCEA

Referitor: eliberarea avizului structurii de specialitate pentru emiterea Certificatului de Urbanism: "*CONSTRUIRE << DEZVOLTARE PRODUCTIE AGROINDUSTRIALĂ – FERMĂ PISCICOLĂ, COMUNA CĂIUTI, JUDETUL BACĂU*"

Referitor la cererea dumneavoastră înregistrata la Consiliul Județean Bacău cu nr. 6102/26.03.2019, depusă in vederea eliberării avizului structurii de specialitate pentru emiterea Certificatului de Urbanism: "*CONSTRUIRE <<DEZVOLTARE PRODUCTIE AGROINDUSTRIALĂ – FERMĂ PISCICOLĂ, COMUNA CĂIUTI, JUDETUL BACĂU*" beneficiar: SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL din Localitatea Târgu Ocna, strada Gălean, nr.45, Județul Bacău, vă aducem la cunoștință:

1. Solicitantul SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL are sediul social in Localitatea Târgu Ocna, strada Gălean, nr.45, Județul Bacău, conform Contractului de Concesiune nr. 5161 din 02.08.2012 Act Adițional nr. 917/06.02.2013, Act Adițional nr.2 înregistrat la U.A.T. Căiuți sub nr. 9621 din 20.11.2013 și nu in Comuna Căiuți, satul Căiuți, nr. 166A așa cum a fost scris prin propunere Certificat de Urbanism;
2. Exista diferențe intre denumirea investiției ***„Amenajare spațiu producție agroindustrială – Fermă piscicola"*** așa cum rezultă din Actul adițional nr. 917 din 06.02.2013 la Contractului de Concesiune nr. 5161 din 02.08.2012 și ***Construire << dezvoltare producție agroindustrială – Fermă piscicolă>>*** solicitată prin propunere Certificat de Urbanism;
3. În conformitate cu Contractului de Concesiune nr. 5161 din 02.08.2012, Act Adițional nr. 917/06.02.2013, Act Adițional nr.2 înregistrat la U.A.T. Căiuți sub nr. 9621 din 20.11.2013 la Contractului de Concesiune nr. 5161 din 02.08.2012,

Cap. 6
Obligațiile părților – clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini
Art. 6
Obligațiile concesionarului

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii și să realizeze o investiție în valoare de minim ***300.000 euro, în termen de 48 luni de la obținerea autorizațiilor,*** ***dar nu mai târziu de 4 (patru) ani de la încheierea prezentului contract.***

TERMENUL A FOST DEPASIT ÎNTRUCÂT CONTRACTUL A FOST ÎNCHEIAT ÎN ANUL 2012.

Actele adiționale nr. 917/06.02.2013, Act Adițional nr.2 la Contractului de Concesiune nr. 5161 din 02.08.2012, prezinta modificări ale contractului prin Art. 1 iar la art. 2 se stipulează:

Art.2 *Celelalte dispoziții ale contractului de concesiune rămân în viguare.*

Cu stima,

Presedinte,

Sorin BRASOVEANU

p.Arhitect Sef,

Cristina RACOVEANU

Intocmit,

Consilier Suprior
Constantin DANCIULESCU

242

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL **Bacău**

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: SORT CONSTRUCT GROUP SRL

Sediu social: Sat Căiuți, Comuna Căiuți, Nr. 166A, Județ Bacău

Activitatea principală: 0812 - Extracția pietrișului și nisipului; extracția argilei și caolinului

Cod Unic de Înregistrare: 29644778 **din data de:** 09.02.2012

Nr. de ordine în registrul comerțului: J4/99/09.02.2012

Data eliberării: 29-09-2014

DIRECTOR,

Gheorghiță PATRICHI

Seria B Nr. 2980857

MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI de pe lângă TRIBUNALUL BACĂU

Adresa: Bacău, B-dul. Unirii nr. 30, etaj 1, Cod poștal 600192; Telefon: + 4 0234.520.502, +4 0234.553.847; Fax: +4 0234.547.158;
Website: www.onrc.ro; E-mail: orcbc@bc.onrc.ro;Cod de Identificare Fiscala: 14942091;

BPXXD49PA

Nr.: 4905/01.02.2018

CERTIFICAT CONSTATATOR

În conformitate cu prevederile Legii nr. 26/1990 privind Registrul Comerțului și ca urmare a cererii dvs. înregistrată sub nr. 4905 din 01.02.2018, Oficiul Național al Registrului Comerțului / Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău certifică informațiile referitoare la

SORT CONSTRUCT GROUP SRL

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J4/99/2012, atribuit în data de 09.02.2012
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J4/99/2012
Cod unic de înregistrare: 29644778
Certificat de înregistrare: B2980857, emis pe data de 25.09.2014 si eliberat la data 29.09.2014
Adresă sediu social: Sat Căiuți, Comuna Căiuți, Nr. 166A, Judet Bacău
Contacte sediu social: telefon: 0741/987795
Contacte firmă: telefon: 0741987795
Actul de înmatriculare și autorizare: Rezoluție nr. 500156 din data 09.02.2012
Stare firmă: funcțiune
Forma de organizare : societate cu raspundere limitata
Data ultimei înregistrări în registrul comerțului: 22.10.2015
Durată: nelimitată;

SEDIU SOCIAL

Act sediu: Contract de comodat, nr. 3 din data 23.09.2014
Data de început a valabilității pentru dovada de sediu: 23.09.2014.
Data expirării dovezii de sediu: 23.09.2063.
Durata sediului: 49 ani.

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 200 LEI , integral vărsat
Structura capitalului:
LEI: capital social: 80, integral vărsat

Redactat M.G. / listat 01.02.2018 : 12:55:30

Folosirea în alte scopuri decât cele pentru care a fost solicitat, contrafacerea prezentului document constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.

BFXXD49PA

EURO: capital social: 27, integral vărsat
Echivalent EUR capital social: 27
Valoare participare străină totala în LEI: 120.0
Echivalent EUR participare străină totala: 27.0
Număr părți sociale: 20
Valoarea unei părți sociale: 10 LEI

ASOCIAȚI PERSOANE JURIDICE
Nu există înregistrări.

ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE
SCALIA BUSSARAPORN
Calitate: asociat
Cetățenie: thailandeză
Data şi locul naşterii: 18.05.1967, BURI RAM, Thailanda
Sex: feminin
Aport la capital: 120 LEI
Structura capitalului:
EURO: capital social: 27
Echivalent EUR capital social: 27
Aport vărsat total: 120 LEI
Număr parți sociale: 12
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 60% / 60%

ONOFREI DAN MIHAIL
Calitate: asociat
Cetățenie: română
Data şi locul naşterii: 19.03.1981, Loc. Târgu Ocna, Bacău, România
Sex: masculin
Aport la capital: 40 LEI
Aport vărsat total: 40 LEI
Aport vărsat în LEI : 40 LEI
Număr parți sociale: 4
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 20% / 20%

OANCEA BOGDAN ADRIAN
Calitate: asociat
Cetățenie: română
Data şi locul naşterii: 12.03.1973, Loc. Onești, Bacău, România
Sex: masculin
Aport la capital: 40 LEI
Aport vărsat total: 40 LEI
Aport vărsat în LEI : 40 LEI
Număr parți sociale: 4
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 20% / 20%

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ JURIDICĂ)
Nu există înregistrări.

Redactat M.G. / listat 01.02.2018 : 12:55:30

Folosirea în alte scopuri decât cele pentru care a fost solicitat, contrafacerea prezentului document constituie infracțiune şi se pedepseşte conform legii.

BPXXD49PA

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ FIZICĂ)
Nu există înregistrări.

Persoane împuternicite (PERSOANE FIZICE)
ONOFREI DAN MIHAIL
Calitate: administrator
Funcție: nespecificata
Cetățenie: română
Sex: masculin
Data și locul nașterii: 19.03.1981, Loc. Târgu Ocna, Bacău, România
Puteri: DEPLINE, ATÂT SEPARAT CÂT ȘI ÎMPREUNĂ
Data numirii: 07.02.2012
Data ultimei prelungiri: 23.09.2014
Data expirării mandatului: 23.09.2113
Durată mandat: 99 ani ,
Dată depunere specimen semnătură: 08.02.2012
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

OANCEA BOGDAN ADRIAN
Calitate: administrator
Funcție: nespecificata
Cetățenie: română
Sex: masculin
Data și locul nașterii: 12.03.1973, Loc. Onești, Bacău, România
Puteri: DEPLINE, ATÂT SEPARAT CÂT ȘI ÎMPREUNĂ
Data numirii: 07.02.2012
Data ultimei prelungiri: 23.09.2014
Data expirării mandatului: 23.09.2113
Durată mandat: 99 ani ,
Dată depunere specimen semnătură: 08.02.2012
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

Persoane împuternicite (PERSOANE JURIDICE)
Nu există înregistrări.

Administratori judiciari / Lichidatori judiciari/ Lichidatori (PERSOANE JURIDICE)
Nu există înregistrări.

CURATOR / CURATOR SPECIAL
Nu există înregistrări.

Cenzori / Auditori PERSOANE JURIDICE
Nu există înregistrări.

Cenzori / Auditori PERSOANE FIZICE
Nu există înregistrări.

Activitatea principală
Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2)

Redactat M.G. / listat 01.02.2018 ; 12:55:30

Folosirea în alte scopuri decât cele pentru care a fost solicitat, contrafacerea prezentului document constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.

BPXXD49PA

izolvare firmă:
există înregistrări.

chidare firmă:
u există înregistrări.

Insolvență:
u există înregistrări.

ITUAȚIA FINANCIARĂ PE ANUL 2016
ROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR: Pierdere (rd. 03 + 04 + 05 + 06 + 07 - 01 - 02): 0 LEI
ROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă)- Pierdere (rd. 283 - 282): 0 LEI
ROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă)- Profit (rd. 282 - 283): 106066 LEI
umăr mediu de salariați: 10
pozite și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetul de stat: 0 LEI
OFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR: Profit (rd. 01 + 02 – 03 - 04 – 05 – 07 - 07): 97994 LEI
ifra de afaceri netă (ct. 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766***): 1083889 EI
CTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd. 01 + 02 + 03): 1882899 LEI

a eliberat prezentul certificat constatator solicitantului SORT CONSTRUCT GROUP SRL . spre a-i servi la PELE ROMÂNE.

Informațiile sunt eliberate din registrul comerțului central computerizat, ținut de Oficiul Național al Registrului Comerțului și au la bază înregistrările existente în acesta până la data de 01.02.2018

Prezentul certificat constatator are valoare de original.

Acest document poate fi verificat accesând funcționalitatea "Verificare certificat" aferentă serviciului online InfoCert.

DIRECTOR,

GHEORGHIȚĂ PATRICHI

Redactat M.G. / listat 01.02.2018 : 12:55:30

Folosirea în alte scopuri decât cele pentru care a fost solicitat, contrafacerea prezentului document constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onesti

Nr. cerere	4454
Ziua	25
Luna	02
Anul	2019

Cod verificare
100067397704

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 60427 Caiuti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Neidentificata, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	60427	204.100	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
15528 / 20/12/2012		
Act Administrativ nr. 10, din 29/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL CAIUTI (act administrativ nr. 5161/02.08.2012 emis de Primăria comunei Căiuti:);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA CĂIUTI**, CIF:4455293	
17303 / 14/07/2014		
Act Administrativ nr. 6017, din 08/07/2014 emis de PRIMARIA CAIUTI (act administrativ nr. 15921/25-06-2014 emis de BCPI ONESTI:);		
B2	se notează actualizarea informaţiilor tehnice în sensul că imobilul este situat în intravilan.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
15528 / 20/12/2012		
Act Administrativ nr. 10, din 29/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL CAIUTI (act administrativ nr. 5161/02.08.2012 emis de Primăria comunei Căiuti:);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) **SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL TARGU OCNA**, CIF:29644778	

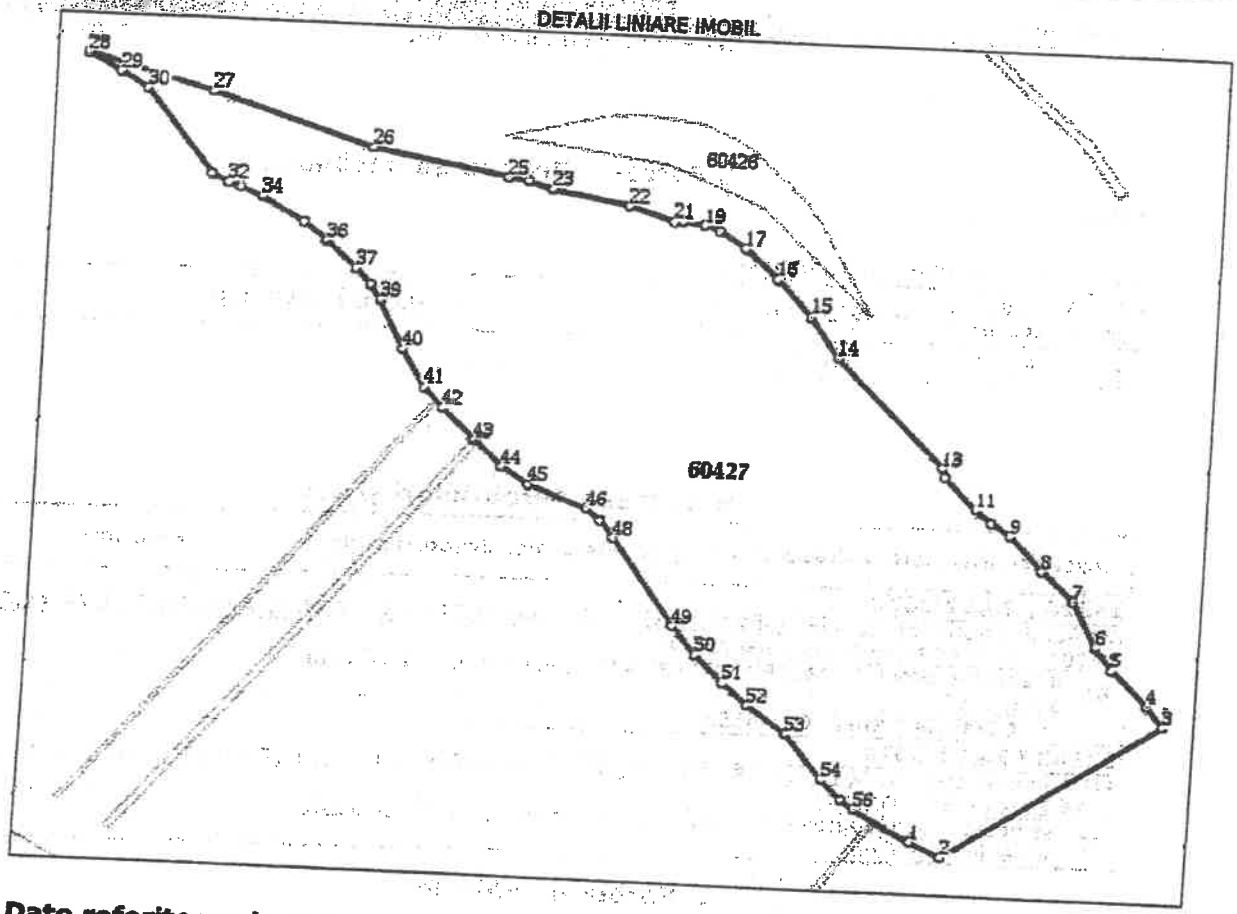
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60427	204.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	204.100	30; 31	745; 748; 750; 751; 752.	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	28.634
4	5	45.985
7	8	38.799
10	11	17.823
13	14	135.348
16	17	39.003
19	20	17.022

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	216.444
5	6	26.166
8	9	42.242
11	12	39.469
14	15	43.735
17	18	25.711
20	21	7.182

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	24.186
6	7	48.345
9	10	19.856
12	13	9.225
15	16	43.708
18	19	13.226
21	22	38.295

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	61.764
25	26	110.086
28	29	30.656
31	32	15.192
34	35	41.25
37	38	19.578
40	41	39.66
43	44	33.489
46	47	15.806
49	50	34.373
52	53	41.677
55	56	14.351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
23	24	20.83
26	27	135.786
29	30	26.523
32	33	10.248
35	36	25.149
38	39	16.135
41	42	25.384
44	45	27.655
47	48	20.022
50	51	35.27
53	54	52.711
56	1	55.273

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
24	25	15.539
27	28	104.753
30	31	95.352
33	34	18.469
36	37	34.794
39	40	49.525
42	43	39.128
45	46	51.262
48	49	97.318
51	52	29.506
54	55	25.016

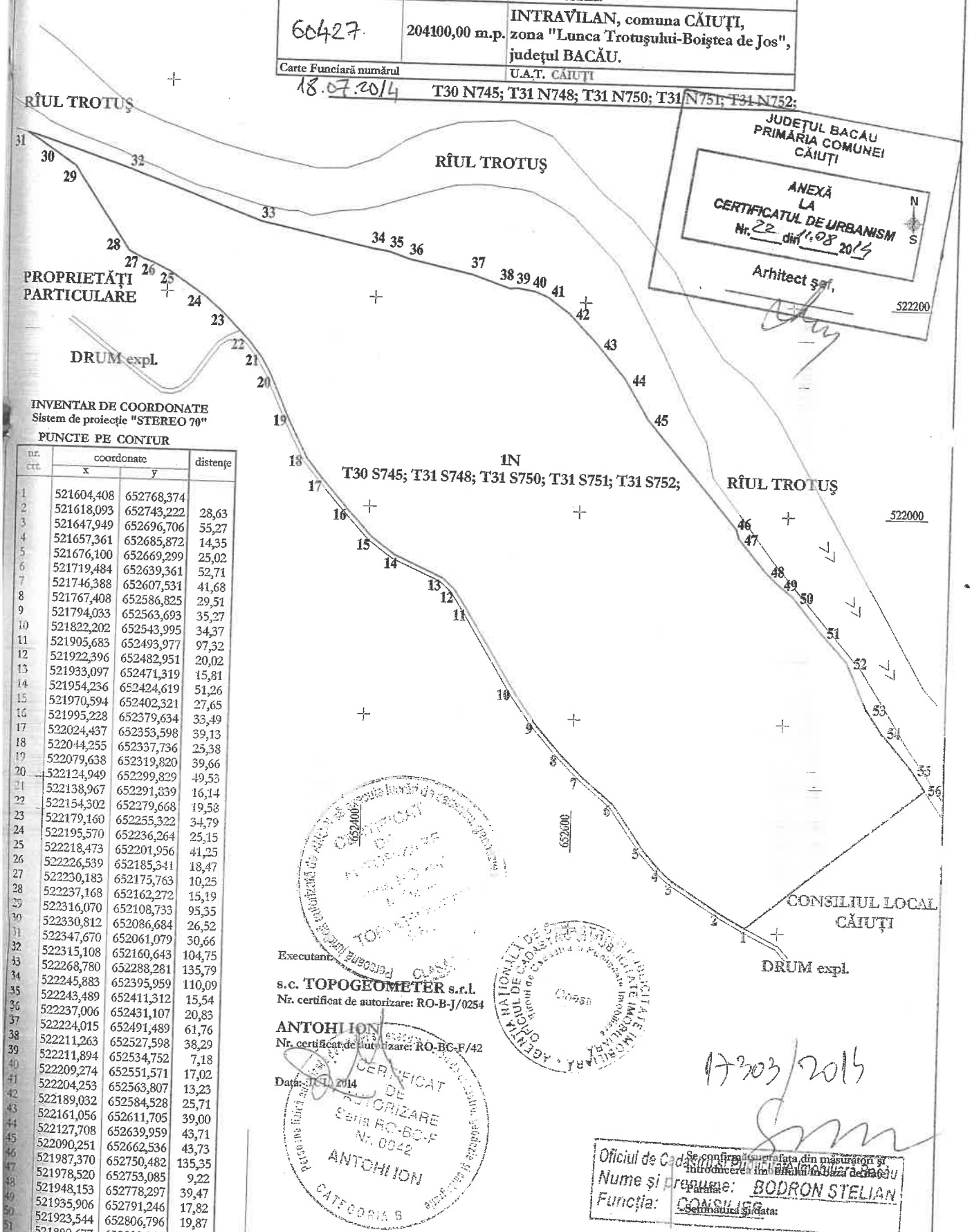
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,
25/02/2019, 13:30

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN
SCARA 1: 5000

Număr cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
60427	204100,00 m.p.	INTRAVILAN, comuna CĂIUŢI, zona "Lunca Trotuşului-Boiştea de Jos", judeţul BACĂU.
Carte Funciară numărul		U.A.T. CĂIUŢI
18.07.2014		T30 N745; T31 N748; T31 N750; T31 N751; T31 N752;



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie "STEREO 70"

PUNCTE PE CONTUR

nr. crt.	coordonate x	coordonate y	distanţe
1	521604,408	652768,374	
2	521618,093	652743,222	28,63
3	521647,949	652696,706	55,27
4	521657,361	652685,872	14,35
5	521676,100	652669,299	25,02
6	521719,484	652639,361	52,71
7	521746,388	652607,531	41,68
8	521767,408	652586,825	29,51
9	521794,033	652563,693	35,27
10	521822,202	652543,995	34,37
11	521905,683	652493,977	97,32
12	521922,396	652482,951	20,02
13	521933,097	652471,319	15,81
14	521954,236	652424,619	51,26
15	521970,594	652402,321	27,65
16	521995,228	652379,634	33,49
17	522024,437	652353,598	39,13
18	522044,255	652337,736	25,38
19	522079,638	652319,820	39,66
20	522124,949	652299,829	49,53
21	522138,967	652291,839	16,14
22	522154,302	652279,668	19,58
23	522179,160	652255,322	34,79
24	522195,570	652236,264	25,15
25	522218,473	652201,956	41,25
26	522226,539	652185,341	18,47
27	522230,183	652175,763	10,25
28	522237,168	652162,272	15,19
29	522316,070	652108,733	95,35
30	522330,812	652086,684	26,52
31	522347,670	652061,079	30,66
32	522315,108	652160,643	104,75
33	522268,780	652288,281	135,79
34	522245,883	652395,959	110,09
35	522243,489	652411,312	15,54
36	522237,006	652431,107	20,83
37	522224,015	652491,489	61,76
38	522211,263	652527,598	38,29
39	522211,894	652534,752	7,18
40	522209,274	652551,571	17,02
41	522204,253	652563,807	13,23
42	522189,032	652584,528	25,71
43	522161,056	652611,705	39,00
44	522127,708	652639,959	43,71
45	522090,251	652662,536	43,73
46	521987,370	652750,482	135,35
47	521978,520	652753,085	9,22
48	521948,153	652778,297	39,47
49	521935,906	652791,246	17,82
50	521923,544	652806,796	19,87
51	521890,677	652833,325	42,24
52	521861,966	652859,422	38,80
53	521817,564	652878,546	48,35
54	521795,637	652892,825	26,17
55	521760,850	652922,869	45,96
56	521740,818	652936,422	24,19
	521604,408	652768,374	216,44

Suprafaţa totală măsurată: 204100,00 m.p.
Suprafaţa din acte: 204100,00 m.p.

Executant:
s.c. TOPOGEOMETER s.r.l.
Nr. certificat de autorizare: RO-B-J/0254

ANTOHI ION
Nr. certificat de autorizare: RO-BC-F/42

Data: 17.11.2014

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
Nume şi prenume: BODRON STELIAN
Funcţia: CONSILIER
Semnătura şi data:

Se confirmă suprafaţa din măsurători şi introducerea în sistem în baza datelor iniţiale.
Parafa:

17303/2014

DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Menţiuni
1	N	204100,00		neîmprejmuit
TOTAL		204100,00		

ROMÂNIA
Judeţul Bacau
COMUNA CAIUTI
Nr. *10527* din*13.11.2015*

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE
Nr. **15** din **16.11.2015**

Ca urmare a cererii adresate de*1) **SC SORT CONSTRUCT GROUP SRL**cu miciliul/sediul*2) în, municipiul/oraşul/comuna **TG. OCNA** satul **CAIUTI**, sectorul -, cod poştal str.**GALEAN** nr.**45**, bl. , sc. , et. -, ap. , telefon/fax **0234-310010**, e-mail -, înregistrată la nr. 0527 din **13.11.2015.**

în conformitate cu prevederile , privind autorizarea executării lucrărilor de nstrucţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire/~~desfiinţare~~ pentru:
3) **« DEZVOLTARE ZONA PRODUCTIE AGROINDUSTRIALA-FERMA PISCICOLA »**
CONSTRUCTIE INCADRATA IN CLASA « C » DE IMPORTANTA PENTRU CORP ADMINISTRATIV
CONSTRUCTIE INCADRATA IN CLASA «IV » DE IMPORTANTA PENTRU FERMA PISCICOLA

Sursa de finantare – fonduri proprii

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii, situat în judeţul **BACAU**, municipiul/oraşul/comuna AIUTI, satul **CAIUTI**, sectorul -, cod poştal **607103**, str. - nr.-, bl.-, sc.-, et. -, ap. -,
Cartea funciară*4) .....*15921*.....
Fişa bunului imobil .....
sau nr. cadastral .....**60427**.....,
- lucrări în valoare de*5) ... **1079047 lei** ...
- în baza documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv de desfiinţare a construcţiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.) nr.*6) **8**din **2015,** elaborată de **SC TECTONIC SRL**, cu sediul în **BACAU,** sectorul/satul -, cod poştal-, str. **PICTOR THEODOR AMAN** nr.**94/C**, bl., sc., et.-, ap., respectiv de **VASILE VRANCEANU** - arhitect/conductor arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. **2461**, în conformitate cu prevederile privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidenţa Filialei teritoriale **BACAU-NEAMT** a Ordinului Arhitecţilor din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv privind autorizarea executării

lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15^1) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.13) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;

2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcţii, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;

3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcţii, odată cu convocarea comisiei de recepţie;

4. să păstreze pe şantier, în perfectă stare, autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th şi Detaliile de execuţie pentru realizarea a lucrărilor de construcţii autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi Direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;

6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale ;

7. să transporte la centrele de reciclare materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii.

8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de 3 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);

10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei";

11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut "Avizul de securitate la incendiu";

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;

15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai

ziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (clusiv durata de execuţie a lucrărilor).

C. Durata de execuţie a lucrărilor este de **36 luni / ~~zile~~**, calculată de la data începerii efective a crărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe treaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizaţiei este de **12 luni / ~~zile~~** de la data emiterii, interval de timp care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

RIMAR ,
URLAN IULIAN

ROMÂNIA
COMUNA CĂIUȚI
Jud. BACĂU - Com. CĂIUȚI

SECRETAR ,
jr. CAPATINA RAMONA

INSPECTOR URBANISM
ing. GALERIU CARMEN
Galeriu C.

Taxa de autorizare în valoare de lei a fost achitată conform chitanţei nr. din

Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct/~~prin poştă~~ la data de însoţită de 1 exemplar din documentaţia tehnică - D.T., împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE
de la data de 17.11.2018 până la data de 16.11.2019

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, o altă autorizaţie de construire/desfiinţare.

PRIMAR
ORANDAREI GABRIEL

SECRETAR ,
CAPATINA RAMONA

INSPECTOR URBANISM
ing. GALERIU CARMEN

Data prelungirii valabilităţii : ....15.11.2018.....
Achitat taxa de : 2112,2lei, conform ordin plata nr.302 din 02.11.2018
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poştă.

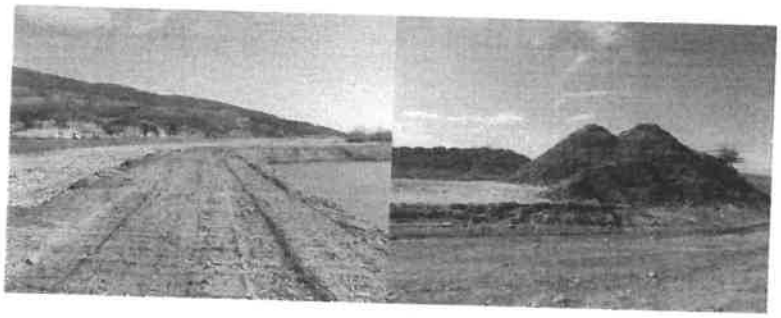
---

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum şi alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
*4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fişa bunului imobil, după caz.
*5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcţie de suprafaţa construită desfăşurată a construcţiilor, ori valoarea lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente din devizul general al investiţiei.
*6) Se completează cu denumirea/titlul, numărul şi data elaborării documentaţiei, precum şi celelalte elemente de identificare.
*) Se completează, după caz: - consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului ;
- Primăria Oraşului;
- Primăria Comunei.
**) Se completează, după caz:- preşedintele consiliului judeţean;
- primarul general al municipiului Bucureşti;
- primarul sectorului ..... al municipiului Bucureşti;
- primar.
***) Se va semna de arhitectul-şef sau, «pentru arhitectul-şef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Nr.15/ 10.02.2019

Raport de evaluare
Diguri din pământ și drum exploatare
Situate în sat Căiuți, comuna Căiuți, județul Bacău



Proprietar: S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.
Beneficiar : S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.
Utilizator : S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului **S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.**, al utilizatorului **S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.**

- FEBRUARIE 2019 –

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ROMAN CORINA IOANA
Legitimația Nr. 10665
Valabil 2019
Specializarea: EPI, EDM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L ONEȘTI - ROMÂNIA

Către ,
S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.
Stimați Domni / Stimate Doamne,
Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietăţii „Diguri din pământ și drum exploatare" situate în comuna Căiuți, județ Bacău, proprietatea **S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.**

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (raportare financiară), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Raportul de evaluare a fost întocmit de catre S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, prin expert evaluator autorizat Berian Corina Ioana (având legitimație ANEVAR nr. 10665/ valabilă 2019, specializare EPI, EBM).
Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii juste a bunurilor analizate ce aparțin **S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L., prin contractul de concesiune nr. 5161/2.08.2012** în vederea raportării financiare cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 (SEV 300).

În urma inspecţiei efectuate am constatat toate aspectele legate de starea fizică a bunurilor evaluate şi am făcut fotografii. Având în vedere tipul proprietăților evaluate, starea fizică, ipotezele, apreciez că valoarea obţinută prin abordarea prin cost de înlocuire este cea mai adecvată.

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:
1. Toate analizele si valorile au fost realizate la data de referinta **31.12.2018**;
2. Valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
3. Valoarea este o predictie;
4. Valoarea este subiectiva;
5. Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
6. Cursul valutar luat in considerare in calcule a fost de 4,6639 Ron/Euro valabil la data de referință **31.12.2018**.

Aceste valori se supun atât termenilor si condițiilor, cât si oricăror ipoteze expuse. De asemenea, aceste valori sunt valide de la data întocmirii prezentului raport și pot fi reconsiderate la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizată utlizatorului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate în cazul transmiterii unei terte părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

Cu deosebită considerație,
BERIAN CORINA-IOANA
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

Nr.15/ 10.02.2019 1
1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4
2. Declaratie de conformitate 5
3. Certificarea evaluatorului 5
4. Termenii de referinta ai evaluarii 6
Obiectul evaluării 6
Scopul Evaluării 6
Clientul Raportului 6
Utilizatorul Raportului 6
Proprietar 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate 6
Data evaluării, moneda raportului 6
Conformitatea evaluării cu SEV 7
Procedura de evaluare 7
Natura şi sursa informaţiilor 7
Ipoteze si ipoteze speciale 7
Ipoteze speciale 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 9
5. Prezentarea datelor 9
Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare 10
Descrierea bunurilor evaluate : 10
Analiza pieţei 10
6. Analiza datelor şi concluziilor 11
Cea mai bună utilizare 12
Modul de abordare a valorii 12
Costul de înlocuire al construcţiilor 13
7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 13
S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. 16
Membru Corporativ al ANEVAR 16
EXPERT EVALUATOR, ... 16
Berian Corina Ioana 16
Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM) 16

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Proprietar	**S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.**				
Utilizator	**S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.**				
Data raportului de evaluare	25.02.2019				
Data inspecției	14.01.2019				
Data evaluării	31.12.2018				
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665				
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie 0658, Polița de asigurare de răspundere profesională nr.G, nr. 961134/17.12.2018				
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Onești ▪ Str. Stirenului, nr.16, sc.A, et.3, ap.16 ▪ Telefon: 0740/159.292 ▪ Fax: 0334/804.649 E-mail: beriancorinaioana9@gmail.com				
Tip proprietate	Proprietate nerezindențială – dezvoltare zonă de producție agroindustrială-fermă piscicolă				
Adresa proprietății	Comuna Căiuți, județ Bacău				
Cartier / amplasare	Zona marginală				
Anul construirii	2018 (conform informații client)				
Utilități	fără				
Suprafețe – Dig de pământ, Drum de exploatare	L C1=190 L C2 = 370 L C3 = 270 L C4 = 270	ml, ml, ml, ml	H C1 = 3,8 m H C2 = 4,1 m H C3 = 1,9 m L C4 = 4 m		
Suprafețe – Teren	Teren intravilan curți construcții în suprafață de 204.100 mp , ce se află în proprietatea COMUNEI CĂIUȚI, nu face obiectul evaluării.				
Proprietar	S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.				
Utilizare existentă	Dezvoltare zonă de producție agroindustrială-fermă piscicolă				
Curs de schimb valutar	4,6693 LEI/EUR				
VALOAREA JUSTĂ estimată					
-valoare dig de pământ	**248.890**	**EUR**	**1.160.800**	**LEI**	
- valoare drum de exploatare	**238.490**	**EUR**	**1.112.300**	**LEI**	
	10.400	**EUR**	**48.500**	**LEI**	
Dreptul de proprietate	Terenul pe care se află amplasate : digul din pământ, respectiv drumul de exploatare sunt în proprietatea COMUNEI CĂIUȚI, conform Act adminstrativ nr. 10/29.02.2012, emis de C.L.Căiuți.				
Sarcini înregistrate	-				
Observații	-				
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-				

2. Declaratie de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerinţele etice şi profesionale conţinute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:
Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Berian Corina Ioana
Evaluator Autorizat EPI, EBM



4. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară" Diguri de pâmant şi drum exploatare" situată în comuna Căiuți, județ Bacău, conform Planului de amplasament, atașat la Capitolul Anexe.

Scopul Evaluării

Estimarea ***valorii juste*** a proprietăţilor menţionate mai sus aşa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, în vederea înregistrării în contabilitate.

Clientul Raportului

Prezenta lucrare se adresează **S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.** în calitate de **client.**

Utilizatorul Raportului

S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.

Proprietar

S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L.

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor analizate, deținut de către S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L. în baza următoarelor documente:

- Act Administrativ nr. 10/ 29.02.2012, emis de Consiliul Local Căiuți,
- Contract de concesiune nr. 5161/ 2.08. 2012 emis de Comuna Căiuți,
- Act adițional nr. 917/ 6.02.2013,
- Autorizație de construire nr. 15/16.11.2015,
- Extras de C.F. 60427/25.02.2019/Căiuți,
- Plan de situație emis de Biroul de Cadastru Antohi Constantin Cristian.

Dreptul de proprietate asupra proprietății este înscris în patrimoniul S.C. SORT CONSTRUCT GROUP S.R.L. În conformitate cu informatiile deţinute de evaluator sunt informații că proprietatea este liberă de sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este deplin, liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a ***valorii juste*** a proprietății, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018– SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, ***Valoarea justă*** *este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi.*

Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiţia de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu definiţia valorii de piaţă. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară.

Conform acestuia *„Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării."*

Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 300 Evaluari pentru raportarea financiară.

Data evaluării, moneda raportului

Inspecţia a fost realizata de evaluator Berian Corina Ioana, membru titular ANEVAR, în data de 20.12.2018. Cu această ocazie a fost inspectată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi ipotezele speciale) este data de 31.12.2018.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,6639 lei, valabil pentru data de 31.12.2018. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor - 2018:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- SEV 300 – Evaluarea pentru raportare financiară
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piaţă au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- ✓ inspecţia proprietăţii;
- ✓ stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama;
- ✓ analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura şi sursa informaţiilor

Documentele şi schiţele puse la dispoziţie de către utilizatorul raportului de evaluare, respectiv:

- Act Administrativ nr. 10/ 29.02.2012, emis de Consiliul Local Căiuţi,
- Contract de concesiune nr. 5161/ 2.08. 2012 emis de Comuna Căiuţi,
- Act adiţional nr. 917/ 6.02.2013,

- Autorizație de construire nr. 15/16.11.2015,
- Extras de C.F. 60427/25.02.2019/Căiuți,
- Plan de situație emis de Biroul de Cadastru Antohi Constantin Cristian.

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR;
- Articole din presă.

Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Ipoteze si ipoteze speciale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluarii respectiv – Act administrativ, Contract de concesiune, plan de amplasament, extras de C.F.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- Estimarea valorii tine seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosinţă
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate reprezentantul proprietarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;

- Valoarea justă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii.
- Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu sunt

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al societăţii şi al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

5. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

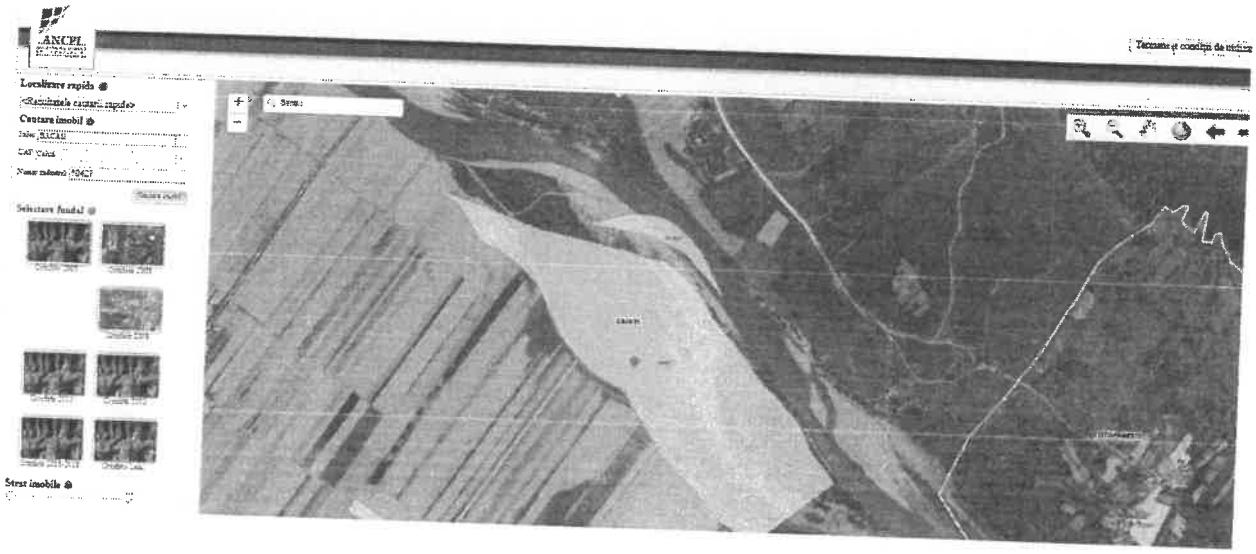
Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Dig de pământ şi drum exploatare" situată în comuna Căiuți, județ Bacău, care se compune conform Planului de situație:

- Dig din pământ 1 – cu L = 190 ml, h =3,8 m, B= 17 m, b = 3,5 m ,
- Dig din pământ 1 – cu L = 370 ml, h = 4, 1 m, B= 17 m, b = 3,5 m ,
- Dig din pământ 1 – cu L = 270 ml, h = 1,9 m, B= 17 m, b = 3,5 m ,
- Drum explotare cu L = 270 m, l = 4 m.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare

Intravilanul comunei Căiuți.

Localizare:



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată şi deschidere frontală bună;
- aspect favorabil al vecinătăţilor, compatibil cu utilizarea existentă;
- accesul la teren se realizează de pe un drum balastat;
- utilități: fără.

Descrierea bunurilor evaluate :

- Dig din pământ 1 – cu L = 190 ml, h =3,8 m, B= 17 m, b = 3,5 m
- Dig din pământ 1 – cu L = 370 ml, h = 4, 1 m, B= 17 m, b = 3,5 m
- Dig din pământ 1 – cu L = 270 ml, h = 1,9 m, B= 17 m, b = 3,5 m
- Drum explotare cu L = 270 m, l = 4 m.

Teren intravilan neproductiv 204.100 mp, teren ce nu face obiectul evaluării.
Utilitati : fără

Starea generală a construcţiilor

a.Uzura fizică

- recuperabilă: toate elementele ce ar putea înregistra astfel de depreciere sunt în stare bună
- nerecuperabilă

- a elementelor cu viaţă scurtă: toate aceste elemente au durata de viaţă consumată peste 1 an.
- a elementelor cu viaţă lungă: clădirile de bază are o durată de viaţă consumată de aproximativ 1 an.

b.Neadecvări funcţionale: Nu sunt.

c.Depreciere externă: Nu este cazul.

Analiza pieței

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pieţele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători si cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de muncă precum și sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietățile imobiliare nu se cumpară cu banii jos iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementarile guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt intotdeauna 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 si pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața si masura in care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. In functie de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul si vârsta participanților la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite in piete mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietății.

Analiza ofertei

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

Oferta de proprietăți similare nu există .

Analiza cererii

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piaţa dată, intr-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Echilibrul pieţei. Date de piaţă

La data evaluării, piaţa imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacţiilor încheiate foarte redus. In aceste condiţii se poate estima că avem o **piaţă a cumpărătorului.**

6. Analiza datelor şi concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este conceptul care este în relaţie directă cu valoarea de piaţă. Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă şi profitabilă.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietăţii construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber – Nu este cazul.
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de dig din pământ/ drum de exploatare.
Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***dig din pământ/ drum de explotare***, iar *cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată construită* este cea actuală, de ***proprietate dig din pământ/ drum de explotare.*** Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a*

proprietății construite)

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale şi a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piaţă – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preţuri de cotaţie sau oferte de preţ; sunt folosite date despre proprietăţi comparabile iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piaţă.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficienţelor de proiectare şi influenţelor vecinătăţii. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obţinut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietăţii, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietăţii ce face obiectul raportului de faţă, considerăm ca adecvate abordarea prin cost.

Abordarea prin venit nu este adecvată deoarece nu se inchiriază astfel de proprietăţi.

Abordarea prin piaţă nu este adecvată deoarece nu se vând astfel de proprietăţi.

Abordarea prin cost este adecvată şi are la bază costurile de reconstruire, de piaţă pentru respectiva proprietate.

Costul de înlocuire al construcţiilor

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenţa între costul de construire şi valoarea proprietăţii imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informaţiile de pe piaţă.

Se cunosc trei metode tradiţionale de estimare a costului: metoda comparaţiilor unitare, metoda costurilor segregate şi metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv in baza **Devizului de lucrări anexat şi a Catalogului de reevaluare nr.133, fişa 5**. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii şi exprimate în de unităţi de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcţie plus manopera, utilaje şi transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcţii, pentru fiecare metru pătrat de suprafaţă.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.stimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregarii.** Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ✓ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

✓ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare* sau *supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus* sau *un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)*

✓ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea în zona, urbanismul, finantarea etc.

In situatia bunurilor evaluate (drum de exploatare) din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluari s-a aplicat **deprecierea fizica**.

✓ **deprecierea functionala** – spatiile nu contin toate utilitatile necesare, sunt greu de reorganizat in vederea schimbarii destinatiei, si **deprecierea economică** – nu exista cerere pentru astfel de proprietati, suprafata desfasurata prea mare, nu s-a aplicat depreciere economică.

In tabelul de mai jos se găsește fișa de evaluare pentru bunurile analizate, în care este prezentată, valoarea de reconstrucție, deprecierea totală și valoarea rămasă actualizată.

DENUMIRE OBIECTIV	DIG DIN PAMANT		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Categoria digului			
DIG 1 :Lungime totala (ml), H (ml), B (ml), b (ml)	DIG DIN PAMANT		
DIG :2 Lungime totala (ml), H (ml), B (ml), b (ml)	190/ 3.8/17/3.5		
DIG 3 :Lungime totala (ml), H (ml),B (ml), b)ml)	370/4.1/17/3.5		
	270/1.9/17/3.5		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	**ELEMENTE DEPRECIERE**		**0**
UZURA FIZICA DIG DIN PAMANT			0
			0
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	**Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)**	**Valori unitare (lei/mp,m ...)**	**Valoare totala (lei)**
Valoare de inlocuire unitara preturi 2018 pentru Ad total			
Dig din pamant			
TOTAL	***1.000***	***1,112,253.25***	***1,112,253.25***
COST DE INLOCUIRE DE NOU 31.12.2018			***1,112,253.25***
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			***1,112,253.25***
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 31.12.2018			***0.00***
VALOARE ESTIMATA (RON), rotunjit			***1,112,253.25***
			1,112,300.00

DENUMIRE OBIECTIV	DRUM EXPLOATARE		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Categoria drumului	Drum exploatare		
Lungime totala (Km)	0.2700		
Caracteristici tehnice din care:			
* balast (km)	0.270		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	**ELEMENTE DEPRECIERE**		2,560
UZURA FIZICA BALAST			2,551
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	SUPRADIMENSIONARE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	DEFICIENTE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	SUPRADIMENSIONARE		0
	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	**Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)**	**Valori unitare (lei/mp,m ...)**	**Valoare totala (lei)**
Valoare de inlocuire unitara preturi 1965 (lei/mpAd) (C133, F5) pentru Ad total			
Balast	*0.270*	*81,510.00*	*22,007.70*
TOTAL			***22,007.70***
Coeficient de actualizare la 31 decembrie 2018			***2.3186***
COST DE INLOCUIRE DE NOU 31.12.2018			***51,026.42***
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			***2,560.00***
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 31.12.2018			***48,466.42***
VALOARE ESTIMATA (RON) rotunjit			48,500.00

REZULTATUL METODEI COSTURILOR

V_{DIGURI}= 1.112.300 Lei echivalent a 238.490 Euro ,

$V_{DRUM\ EXPLOTARE}$ = 48.500 Lei echivalent a 10.400 Euro

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Ca urmare a aplicarii metodei de evaluare rezultatele obtinute sunt:

Abordarea prin cost

V_{COST} =1.112.300 Lei echivalent a 238.490 Euro (DIGURI DIN PĂMÂNT)

V_{COST} = 48.500 Lei echivalent a 10.400 Euro (DRUM EXPLOATARE)

Având în vedere faptul că abordarea prin cost este mai precisă, estimăm că valoarea justă pentru proprietatea imobiliară **„Diguri din pământ şi drum explotare" situate în comuna Căiuţi, judeţ Bacău, la data de 31.12.2018** este cea dată de abordarea pe bază de cost, respectiv: (rotunjit):

1.112.300 Lei echivalent a 238.490 Euro (DIGURI DIN PĂMÂNT)

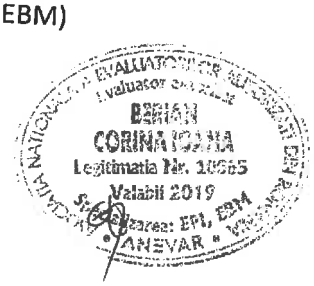
48.500 Lei echivalent a 10.400 Euro (DRUM EXPLOATARE)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, conform tranzacţiilor încheiate între persoane fizice (majoritatea participanţilor pe această piaţă-rezidenţială) exclusiv TVA;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,6639 lei la data 31.12.2018,
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
Membru Corporativ al ANEVAR

EXPERT EVALUATOR,
Berian Corina Ioana
Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)





FOTOGRAFII

