

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CĂIUȚI

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 42 / 18.06.2021
privind însușirea Raportului de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data
de 18.06.2021 și aprobarea cumpărării unui imobil teren și construcții ,
amplasat în intravilanul satului Căiuți, comuna Caiuti, județul Bacău

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

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Căiuți nr. 22/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Căiuți pe anul 2021;
- Hotărârea Consiliului local Căiuți nr. 28/11.05.2021 privind aprobarea comandării unui raport de evaluare privind determinarea valorii de piață a imobilelor înscrise în CF 62754, în vederea cumpărării de către Comuna Căiuți pentru realizarea unei investiții publice, respectiv „Casă praznicală în satul Căiuți, comuna Căiuți, județul Bacău,,;
- art. 555, art.557, alin.1, art.863, lit.a din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- înștiințarea înregistrată la Primăria Comunei Căiuți sub nr.2292/03.03.2021 prin care doamna Damian Vica având calitatea de moștenitor aduce la cunoștință intenția de a vinde imobilul format din construcții și teren curți construcții, amplasat în comuna Căiuți, sat Căiuți , str. Mărceștiului, nr. 10, județul Bacău ;
- extrasul de carte funciară pentru informare pentru imobilul înscris în CF 62745 nr.3475/08.02.2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău și referatul de admitere a dezmembrării imobilului înscris în CF 62745 în două loturi: CF 62753 și CF 62754;
- raportul de evaluare a imobilului realizat de expert evaluator Bodron Stelian, membru titular A.N.E.V.A.R.- specializare E.P.I. ;
- procesul verbal de negociere nr. 7399/18.06.2021;

Luând act de:

- referatul viceprimarului înregistrat sub nr. 7405/18.06.2021;
- referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 7408/18.06.2021;
- raportul compartimentului de specialitate nr. 7574 / 23.06.2021;

În baza art. 129, alin. (1) coroborat cu alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit.c , art.139 alin (2) și art.196 alin (1), lit „a” din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

propun adoptarea unei hotărâri care să cuprindă următoarele :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data de 18.06.2021 pentru imobilul teren în suprafață de 670 m.p., din care: curți construcții de 434 m.p., teren arabil de 236 m.p. și construcții C1- Locuință de 56 m.p. construită în anul 1965, C2- Anexă de 28 m.p. construită în anul 1988, C3- Anexă de 24 m.p. construită în anul 1988, realizat de expert evaluator Bodron Stelian, membru titular A.N.E.V.A.R.-specializare E.P.I. , prevăzut în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă cumpărarea imobilului teren în suprafață de 670 m.p., din care: curți construcții de 434 m.p., teren arabil de 236 m.p. și construcții C1- Locuință de 56 m.p. construită în anul 1965, C2- Anexă de 28 m.p. construită în anul 1988, C3- Anexă de 24 m.p. construită în anul 1988, înscrise în Cartea Funciară nr. 62754, pentru realizarea investiției publice „Casă praznicală în satul Căiuți, comuna Căiuți, județul Bacău,,.

Art.3. Prețul de cumpărare este de 39.000 lei, conform procesului verbal de negociere nr. 7399/18.06.2021.

Art.4. Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare cumpărare între Comuna Căiuți și Damian Dumitru, Damian Gheorghe, Damian Cristiana-Maria prin curator special, Damian Anuța, Damian Daniela, Damian Costică, Damian Mihai-Gabriel și Damian Vica.

Art.5. Se împuternicește primarul comunei Căiuți, domnul Orândaru Gabriel să semneze în numele comunei Căiuți contractul de vânzare cumpărare.

Art.6. Finanțarea cheltuielilor pentru cumpărarea terenului, respectiv plata imobilelor, taxele notariale și cele privind înscrierea imobilelor în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător din fondurile bugetului local.

Art.7. Imobilele cumpărate în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bunuri aparținând domeniului privat al comunei Căiuți.

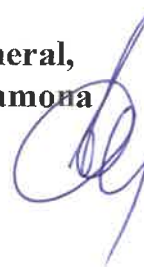
Art.8. Primarul comunei, prin compartimentele de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului județului Bacău, primarului comunei Căiuți, Compartimentului Urbanism și va fi adusă la cunoștință publică, conform legii.

**Inițiator,
Primar,
Orândaru Gabriel**



**Avizat,
Secretar general,
Căpățînă Ramona**



JUDEȚUL BACĂU
COMUNA CĂIUȚI
Satul Căiuți, str. Răducanu Rosetti, nr. 77
Telefon 0234/338401 ;Fax 0234 / 338701
E-mail - primariacaiuti@primariacaiuti.ro
www.primariacaiuti.ro

Nr. 7408 din 18.06.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre

privind însușirea Raportului de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data de 18.06.2021 și aprobarea cumpărării unui imobil teren și construcții , amplasat în intravilanul satului Căiuți, comuna Caiuti, județul Bacău

Prin Hotărârea Consiliului local Căiuți nr. 28/11.05.2021 s-a aprobat comandarea unui raport de evaluare privind determinarea valorii de piață a imobilelor înscrise în CF 62754, în vederea cumpărării de către Comuna Căiuți pentru realizarea unei investiții publice, respectiv „Casă praznicală în satul Căiuți, comuna Căiuți, județul Bacău„. S-a realizat Raportul de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data de 18.06.2021 pentru imobilul teren în suprafață de 670 m.p., din care: curți construcții de 434 m.p., teren arabil de 236 m.p. și construcții C1- Locuință de 56 m.p. construită în anul 1965, C2- Anexă de 28 m.p. construită în anul 1988, C3- Anexă de 24 m.p. construită în anul 1988, de către expert evaluator Bodron Stelian, membru titular A.N.E.V.A.R.- specializare E.P.I. din care rezultă prețul estimat de 8.000 euro, la curs BNR din 14.06.2021 de 4,9150 lei rezultând suma de 39320 lei.

Având în vedere că moștenitorii def. Damian Ion au solicitat prețul de 40000 lei, mai mult decât valoarea de piață s-a procedat la negocierea acestui preț. În urma negocierii a rezultat prețul final de 39.000 lei.

Față de cele prezentate și având în vedere necesitatea de a construi o casă praznicală în satul Căiuți propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Inițiator,
Primar,
Orândaru Gabriel



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA CĂIUȚI
Satul Căiuți, str. Răducanu Rosetti, nr. 77
Telefon 0234/338401 ;Fax 0234 / 338701
E-mail - primariacaiuti@primariacaiuti.ro
www.primariacaiuti.ro

Nr. 7574 din 23.06.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectului de hotărâre
privind însușirea Raportului de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data
de 18.06.2021 și aprobarea cumpărării unui imobil teren și construcții ,
amplasat în intravilanul satului Căiuți, comuna Caiuti, județul Bacău

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Căiuți nr. 22/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Căiuți pe anul 2021;
- Hotărârea Consiliului local Căiuți nr. 28/11.05.2021 privind aprobarea comandării unui raport de evaluare privind determinarea valorii de piață a imobilelor înscrise în CF 62754, în vederea cumpărării de către Comuna Căiuți pentru realizarea unei investiții publice, respectiv „Casă praznicală în satul Căiuți, comuna Căiuți, județul Bacău„;
- art. 555, art.557, alin.1, art.863, lit.a din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- înștiințarea înregistrată la Primăria Comunei Căiuți sub nr.2292/03.03.2021 prin care doamna Damian Vica având calitatea de moștenitor aduce la cunoștință intenția de a vinde imobilul format din construcții și teren curți construcții și arabil, situat în comuna Căiuți, sat Căiuți , str. Mărceștiului, nr. 10, județul Bacău ;
- extrasul de carte funciară pentru informare pentru imobilul înscris în CF 62745 nr.3475/08.02.2021 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău și referatul de admitere a dezmembrării imobilului înscris în CF 62745 în două loturi: CF 62753 și CF 62754;
- raportul de evaluare a imobilului realizat de expert evaluator Bodron Stelian, membru titular A.N.E.V.A.R.- specializare E.P.I. ;
- procesul verbal de negociere nr. 7399/18.06.2021;
- referatul viceprimarului înregistrat sub nr. 7405/18.06.2021;
- referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 7408/18.06.2021, proiectul de hotărâre este legal întocmit și poate fi supus aprobării Consiliului local.

Secretar general,
Căpățină Ramona



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA CĂIUȚI
Satul Căiuți, str. Răducanu Rosetti, nr. 77
Telefon 0234/338401 ;Fax 0234 / 338701
E-mail - primariacaiuti@primariacaiuti.ro
www.primariacaiuti.ro

Nr. 7405 din 18.06.2021

REFERAT

**privind inițierea proiectului de hotărâre
pentru însușirea Raportului de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data
de 18.06.2021 și aprobarea cumpărării unui imobil teren și construcții ,
amplasat în intravilanul satului Căiuți, comuna Caiuti, județul Bacău**

Plecând de la necesitatea cunoscută de a construi o casă prazicală pe lângă Biserica ortodoxă a satului Căiuți, împreună cu preotul Lungu Cristinel s-a identificat în vecinătatea bisericii un teren pe care se află construcții, viabil pentru construirea clădirii. S-au contactat moștenitorii def. Damian Ion, care au acceptat de principiu ideea de vânzare, fără a avansa un preț până nu au o consultare comună. La scurt timp s-a comunicat prețul de 40000 lei. Drept urmare aceștia au urmat procedurile legale de dezbatere a succesiunii și de deschidere CF. În data de 03.03.2021, se depune oficial înștiințarea că imobilul este de vânzare, la prețul de 40.000 lei.

Prin Hotărârea Consiliului local Căiuți nr. 28/11.05.2021 s-a aprobat comandarea unui raport de evaluare privind determinarea valorii de piață a imobilelor înscrise în CF 62754, în vederea cumpărării de către Comuna Căiuți pentru realizarea unei investiții publice, respectiv „Casă praznicală în satul Căiuți, comuna Căiuți, județul Bacău„. S-a realizat Raportul de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data de 18.06.2021 pentru imobilul teren în suprafață de 670 m.p., din care: curți construcții de 434 m.p., teren arabil de 236 m.p. și construcții C1- Locuință de 56 m.p. construită în anul 1965, C2- Anexă de 28 m.p. construită în anul 1988, C3- Anexă de 24 m.p. construită în anul 1988, de către expert evaluator Bodron Stelian, membru titular A.N.E.V.A.R.- specializare E.P.I. din care rezultă prețul estimat de 8.000 euro, la curs BNR din 14.06.2021 de 4,9150 lei rezultând suma de 39320 lei, preț care a fost negociat la 39.000 lei

Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Local Căiuți nr. 22/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Căiuți pe anul 2021 sunt prinse sume pentru această investiție, propun inițierea proiectului de hotărâre de însușire a evaluării imobiliare și de aprobare a cumpărării imobilului cu descrierea de mai sus.

*Viceprimar,
Florea Constantin*



39 no
 negre
 10259
 10259

la Primăria Căiuți

Sub. Damian Vica, din sat Căiuți

most. def. Damian Ton. alături de

Domn. Dumitru, Domn. Ghe, Damian.

Amuta, Damian Daniela, Damian Costica

Damian Mihail Gabriel. Damian Cristiana

Maria vă aducem la cunoștință că

vom vinde casa și terenul din Căiuți

înscris în cartea funciara 62754; teren ce.

434 m², 236 m² arabil și construcții 36 m²

C₂ 28 m², C₃ 24 m², pentru care eșem 40.000 lei

Făcăm această înștiințare cunoscând de la

prețul satului că terenul este bun pt.

construirea unei case provizorii.

Atasăm actele CF.

Data

3-3-2021

Semnături

Don



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA CĂIUȚI

Satul Căiuți, str. Răducanu Rosetti, nr. 77

Telefon 0234/338401 ; Fax 0234 / 338701

E-mail - primariacaiuti@primariacaiuti.ro

www.primariacaiuti.ro

Nr. 7399 din 18.06.2021

PROCES- VERBAL DE NEGOCIERE

Ca urmare a înștiințării doamnei Damian Vica, una din moștenitoarele **def. Damian Ion privind intenția de vânzare a** imobilul teren în suprafață de 670 m.p., din care: curți construcții de 434 m.p., teren arabil de 236 m.p. și construcții C1- Locuință de 56 m.p. construită în anul 1965, C2- Anexă de 28 m.p. construită în anul 1988, C3- Anexă de 24 m.p. construită în anul 1988, persoanele desemnate de primarul comunei prin rezoluția asupra înștiințării, respectiv: Căpățînă Ramona- secretar general, Florea Constantin- viceprimar și Gabor Liliana- administrator public au procedat la negocierea prețului solicitat de 40.000 lei.

Negocierea s-a purtat cu Damian Vica, ceilalți moștenitori: Damian Dumitru, Damian Gheorghe, Damian Anuța, Damian Daniela, Damian Costică, Damian Mihai- Gabriel fiind contactați telefonic. Nu a fost solicitată opinia numitei Damian Cristiana- Maria, aceasta fiind minoră și neavând un curator special desemnat.

Conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr.7370 din data de 18.06.2021 pentru imobilul teren în suprafață de 670 m.p., din care: curți construcții de 434 m.p., teren arabil de 236 m.p. și construcții C1- Locuință de 56 m.p. construită în anul 1965, C2- Anexă de 28 m.p. construită în anul 1988, C3- Anexă de 24 m.p. construită în anul 1988, realizat de expert evaluator Bodron Stelian, membru titular A.N.E.V.A.R.- specializare E.P.I. prețul estimat este de 8.000 euro, la cursul BNR din data de 18.06.2021 însemnând 39.400 lei (4,9250 lei- 1 euro).

Din discuțiile purtate aceștia nu acceptă un preț mai mic de 39.000 lei, identificând deja alt cumpărător care oferă 40.000 lei. Acceptă 39.000 lei, fiind în interesul comunității locale.

Față de cele de mai sus, reprezentanții Comunei Căiuți desemnați au finalizat negocierea prețului de cumpărare a imobilelor descrise mai sus la 39.000. lei

Reprezentanți Comuna Căiuți

1. Căpățînă Ramona- secretar general
2. Florea Constantin- viceprimar
3. Gabor Liliana- administrator public

Vânzător:

- Damian Vica

Evaluator BODRON STELIAN
Specialitatea E.P.I.
(Evaluarea Proprietatilor Imobiliare)
Cod unic 15053569
F 04/662/2002

ANEXA NR 1

Com. CĂIUȚI		
INTRARE	7370	
IEȘIRE		
Ziua	18	Luna 06 Anul 2021

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Situata in str. Marcestiului nr. 10, sat caiuti, com. Caiuti, jud. Bacau



CLIENT: UAT Caiuti

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT Caiuti

SCOP: Estimarea valorii de piata a imobilului identificat prin nr. cadastral 62754-
UAT Caiuti, in vederea achizitionarii acestuia

DATA EVALUARII: 14.06.2021

DATA INTOCMIRII RAPORTULUI : 17.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piata a proprietatii compusa din
terenul identificat prin nr. cadastral 62754-UAT Caiuti
pe care sunt situate 3 constructii
C1-Locuinta parter, C2 si C3 -Anexe locuinta

MANDAT

Prin nota de comanda nr. 6030/19.05.2021 emisa de Primaria Caiuti si inregistrata sub nr. 33/20.05.2021, I.I. Bodron Stelian a fost solicitata sa intocmeasca un raport de evaluare avand ca scop estimarea valorii de piata a imobilului identificat prin nr. cadastral 62754-UAT Onesti. In cadrul procesului de evaluare s-a procedat, in conformitate cu recomandarile standardelor ANEVAR 2020 (SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103).

Inspectarea proprietatii, culegerea, analiza datelor puse la dispozitie de catre contribuabil, documentarea necesara privind informatiile din piata imobiliara, s-au efectuat in perioada (19.05.2021-17.06.2021).

CERTIFICARE

Subsemnatul, Bodron Stelian, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.
2. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind credibile, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
3. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, legat de marimea valorii estimate.
4. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele ANEVAR 2020.
5. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent.

Valoarea de piata estimata a proprietatii identificata prin nr. cadastral 62754-UAT Caiuti, jud. Bacau este de 8.032 euro –rotunjit 8.000 euro (tva inclus)

din care:

Valoarea componentei teren in suprafata de 670 mp	= 5.100 euro
Valoarea componentei constructii (locuinta si anexe)	= 2.900 euro

1 euro = 4,9150 lei la data evaluarii (14.06.2021)

CAPITOLUL I

TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea a fost elaborata de catre expert evaluator Bodron Stelian, membru titular A.N.E.V.A.R. nr. legitimatie 10.796, specializarea E.P.I.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul si-a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competentele necesare intocmirii raportului.

1.2. Identificarea proprietarului si a utilizatorului.

Dreptul de proprietate apartine mostenitorilor Damian Costica, Damian Anuta, Damian Daniela, Damian Gheorghe, Damian Mihai Gabriel, Damian Dumitru, Damian Vica, Damian Cristiana-Maria, identificati prin Certificatul de mostenitor nr. 127/18.112020 emis de BNP Balan Mihnea.

Client si utilizator desemnat este UAT Caiuti, reprezentat prin Primar Orandaru Gabriel.

1.3. Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea UAT Caiuti, in scopul estimarii valorii de piata a dreptului de proprietate asupra imobilului, in vederea achizitionarii acestuia.

1.4. Identificarea proprietatii supusa evaluarii

Teren intravilan avand categoriile de folosinta CC in suprafata de 670 mp, pe care este situata constructia C1 a locuintei parter cu o suprafata de 56 mp, construita din paianta in anul 1965, anexa C2 in suprafata de 28 mp, construita din paianta in anul 1988, precum si anexa C3 construita tot din paianta in anul 1988.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimata în prezentul raport este **valoarea de piață**. Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent s fara constrangere.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat, care reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

1.6. Data efectuarii inspectiei, data evaluarii, data intocmirii raportului de evaluare

Data efectuarii inspectiei: 19.05.2021

Data evaluarii: 14.06.2021 (data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata);

Data intocmirii raportului de evaluare: 17.06.2021

1.7. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul si destinatarul raportului, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de persoana desemnata si nici dreptul de publicare al acestuia.

1.8. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza datelor detinute de evaluator, precum si a informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind in responsabilitatea acestora. Raportul este confidențial, intocmit **strict pentru client** si evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu Reglementarile de Evaluare ANEVAR 2020 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata, rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau proprietatea evaluata, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru estimarile si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR

2.1. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.

In procesul de evaluare, am cules trei tipuri de date/informatii:

-date **generale**;

-date **specifice**;

-date **cu impact** asupra constructiei ce face obiectul evaluarii;

Am analizat datele **generale** la nivel de localitate pentru a intelege interactiunea factorilor ce influenteaza valoarea si pentru a previziona tendintele economice (activitati guvernamentale referitoare la asigurarea utilitatilor publice, sisteme de transport, politica fiscala, reglementari de urbanism-PUZ, PUG, etc.)

Datele **specifice** culese si analizate, se refera la detalii despre vanzarile si/sau inchirierile de proprietati comparabile, despre caracteristicile pietei locale (amplasament, amenajari si constructii, informatii despre costuri si depreciere, venituri si cheltuieli, rate de capitalizare, istoricul proprietatilor si utilizare, etc.

Au fost obtinute aceste informatii din presa scrisa si on-line, de la participantii pe piata imobiliara (agentii), anunturi de mica publicitate si mai ales de la beneficiar.

-Data punerii in functiune PIF;

-Documentatii cadastrale aferente terenului si constructiei;

-Istoric utilizare;

-Istoric mentenanta (reparatii);

-Istoric dezvoltare (modernizari, extinderi);

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezulta incadrarea in zona a proprietatii studiate si starea sa fizica, la momentul evaluarii.

2.2. Ipoteze de lucru

1.Prezentul raport este intocmit la cererea proprietarului si in scopul precizat. Nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

2.Evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a cladirii/cladirilor (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea terenului de fundare, structura de rezistenta, sistemele mecanice si alte dimensiuni de functionare, fundatia, etc.).

3.Evaluatorul obtine informatii, date, opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si considera ca acestea sunt adevarate si corecte.

Datele cu privire la dimensiuni si arii sunt preluate din documente oficiale prin intermediul si certificarea clientului, fiind puse la dispozitia evaluatorului, de catre acesta.

Informatiile sunt elaborate si pregatite a se aplica la criteriile unitare ale costului de nou;

4.Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in acest raport. Valori separate alocate, nu trebuiesc folosite in legatura cu o alta evaluare si se considera invalide daca sunt astfel utilizate.

5.Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

2.3. Culegerea datelor si descrierea proprietatii.

2.3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea tehnica, economica si juridica.

Zonarea Proprietatea este situata intravilan zona administrativ-fiscala D.

Acces

Accesul se realizeaza prin strada Marcestiului.

Vecinatati

Conform datelor culese cu ocazia efectuării inspecției:
-la nord- Mostenitorii Damian (rest proprietate);
-la sud- proprietate Ganea Ana-Maria nr. cad. 60239;
-la est – Damian Nicolae nr. cad. 60235;
-la vest- str. Marcestiului;

Situatia juridica

Pe teren, la data efectuării inspecției s-a constatat existența construcției locuinței identificate în documentația cadastrală ca fiind C1 dobândită prin edificare în anul 1965 (varsta cronologică 56 ani), precum și anexele C2 și C3 edificate fără autorizație de construire, în anul 1988. Terenul are în prezent geometria rezultată din dezmembrarea imobilului 62745 în două loturi 62753, respectiv 62754, în baza actului notarial de dezlipire.

Identificare cadastrala

Proprietatea este identificată prin nr. cadastral 62754, pentru care nu există deschisă carte funciara la data evaluării.

Proprietari (teren/construcții)

Conform înscrisurilor de carte funciara, pentru teren și construcții, dreptul de proprietate aparține mostenitorilor enumerați mai sus.

Utilizare actuala a proprietatii (teren si constructii). Utilitati.

Prin destinație construcțiile au fost rezidențiale, în prezent au aceeași destinație însă nu mai sunt utilizate, gospodăria nemai fiind locuită de foarte mult timp. În zona există utilități, dar proprietatea nu este echipată decât cu energie electrică, fără apă potabilă, canalizare și gaze naturale.

Starea proprietatii

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor factori climatici, contaminări și/sau posibile condiții adverse de mediu precum și a eventualelor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperii lor, însă în urma constatarilor cu ocazia inspecției, apreciază proprietatea ca fiind administrată iresponsabil.

2.3.2. Descrierea tehnica a constructiilor ce fac obiectul raportului de evaluare.

Urmare a studierii datelor specifice și a constatarilor efectuate cu ocazia inspecției, construcțiile au următoarele caracteristici:

C1 Locuinta din paanta edificata in anul 1965.

-Date specifice clădirii, conform prevederilor H.G.R 2.139/2004:

*Grupa de mijloace fixe: **GRUPA 1** – Construcții;

*Subgrupa de mijl.fixe: **1.6** – Construcții de locuințe și social-culturale cu durată de viață normată 40-60 de ani (HGR 2139/30.11.2004–Clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe);

*Anul punerii în funcțiune: **1965** (conform documentației cadastrale);

*Clădirea este utilizată în **condiții normale de funcționare**;

*Varsta efectivă coincide cu varsta cronologică (**V ef. = 56 ani**);

Tipul constructiei existente/standarde de construire si dotari (prezentate tabelar mai jos):

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	Descriere/Tip de element
01	Excavatii	Da-fundatii din piatra de rau continue sub ziduri
02	Umpluturi si compactari	Da
03	Hidroizolatii si lucrari aferente	Nu
05	Infrastructura+suprastructura	Fundatii continue sub peretii din paianta si stalpi de lemn
06	Inchideri exterioare	Pereti din paianta
07	Inchideri interioare si compartimentari.	Pereti din paianta
08	Confectii metalice	Nu
09	Termoizolatii	Nu
10	Termoizolatii conducte	Nu
11	Tamplarie din lemn	Da-sarpanta, timpane
12	Tamplarie din PVC armat	Nu
13	Tamplarie metalica	Nu
14	Geamuri simple	Da
15	Geamuri termopan	Nu
16	Geamuri armate	Nu
17	Pardoseli din mozaic	Nu
18	Pardoseli din beton simplu	Nu
19	Pardoseli din gresie antiderapanta	Nu
20	Pardoseli din parchet	Nu
21	Tencuieli interioare	Lut cu nisip.
22	Placaje cu faianta la interior	Nu
23	Vopsitorii interioare	Da
24	Tencuieli exterioare	Da
25	Placaje exterioare	Nu
26	Trotuare exterioare	Nu
27	Zugraveli interioare	Da-var stins
28	Sarpanta	Da-lemn
29	Invelitoare, inclusiv astereala	Da-azbociment.
30	Jgheaburi si burlane	Nu
31	Streasina infundata	Da
32	Tabachere si lucarne	Da
33	Bransament apa-canal	Nu
34	Coloane si legaturi sanitare	Nu
35	Obiecte si armaturi sanitare	Nu.
36	Bransament electric	Da
37	Cabluri, conductori, tevi electrice	Da-instalatii de iluminat, prize monofazate si trasee de curenti slabi de tip ingropata in tencuiala.
38	Corpuri de iluminat	Da-aparate si corpuri de iluminat fixe, fara accesorii.
39	Centrala termica	Nu
40	Coloane si legaturi de incalzire	Nu
41	Corpuri de incalzire	Nu

-Dimensiuni de calcul si sursa de preluare (documentatie cadastrala, anexata):

Suprafata construita (Ac)=56 mp, Suprafata construit desfasurata (Ad)=56 mp.

-Mediul de folosinta (normal/agresiv/puternic agresiv)-normal pentru constructia studiata;

-Stare tehnica atipica (motivele deprecierei fizice accidentale, documente-**nu este cazul**);

-Deprecieri (neadecvari) functionale (**nu este cazul**);

-Dovezi argumentate ale prezentei unor eventuale depreciari functionale (**nu este cazul**);

-Eventuale contaminari si conformare la mediu (**nu este cazul**);

-Stare tehnica definita (**S**) constatata dupa cum urmeaza:

Foarte buna (FB) –situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale.

Buna (B) –situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

Satisfacatoare (S)-situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

Structura locuintei este realizata din stalpi de lemn, fixati pe fundatii simple din piatra de rau. Pe capetele stalpilor reazema ferme de lemn, ce sustin invelitoarea din azbociment ondulat. Pardoseala este realizata din cherestea pozata deasupra unui strat de balastru. Constructia C1 are doar instalatie electrica de iluminat (fara prize electrice), nefunctionala la data inspectiei.

C3 Anexa din paanta edificata in anul 1988.

-Date specifice cladirii, conform prevederilor H.G.R 2.139/2004:

*Grupa de mijloace fixe: **GRUPA 1** – Constructii;

*Subgrupa de mijl.fixe: **1.6** – Constructii de locuinte si social-culturale cu durata de viata normata 40-60 de ani (HGR 2139/30.11.2004-Clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe);

*Anul punerii în functiune: **1988** (conform documentatiei cadastrale);

*Cladirea este utilizata in **conditii normale de functionare**;

*Varsta efectiva coincide cu varsta cronologica (**V ef. = 33 ani**);

Tipul constructiei existente/standarde de construire si dotari (prezentate tabelar mai jos):

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	Descriere/Tip de element
01	Excavatii	Da-fundatii din piatra de rau continue sub ziduri
02	Umpluturi si compactari	Da
03	Hidroizolatii si lucrari aferente	Nu
05	Infrastructura+suprastructura	Fundatii continue sub peretii din paanta si stalpi de lemn
06	Inchideri exterioare	Pereti din paanta
07	Inchideri interioare si compartimentari.	Pereti din paanta
08	Confectii metalice	Nu
09	Termoizolatii	Nu
10	Termoizolatii conducte	Nu
11	Tamplarie din lemn	Da-sarpanta, timpane
12	Tamplarie din PVC armat	Nu
13	Tamplarie metalica	Nu
14	Geamuri simple	Da
15	Geamuri termopan	Nu
16	Geamuri armate	Nu
17	Pardoseli din mozaic	Nu
18	Pardoseli din beton simplu	Nu
19	Pardoseli din gresie antiderapanta	Nu
20	Pardoseli din parchet	Nu
21	Tencuieli interioare	Lut cu nisip.
22	Placaje cu faianta la interior	Nu
23	Vopsitorii interioare	Da
24	Tencuieli exterioare	Da
25	Placaje exterioare	Nu
26	Trotuare exterioare	Nu
27	Zugraveli interioare	Da-var stins
28	Sarpanta	Da-lemn
29	Invelitoare, inclusiv astereala	Da-azbociment.
30	Bransament electric	Nu
31	Cabluri, conductori, tevi electrice	Nu

-Dimensiuni de calcul si sursa de preluare (documentatie cadastrala, anexata):

Suprafata construita (Ac)=24 mp, Suprafata construit desfasurata (Ad)=24 mp.

-Mediul de folosinta (normal/agresiv/puternic agresiv)-normal pentru constructia studiata;

-Stare tehnica atipica (motivele deprecierei fizice accidentale, documente-**nu este cazul**);

-Deprecieri (neadecvari) functionale (**nu este cazul**);

-Dovezi argumentate ale prezentei unor eventuale depreciari functionale (**nu este cazul**);

-Eventuale contaminari si conformare la mediu (**nu este cazul**);

-Stare tehnica definita (**S**) constatata dupa cum urmeaza:

Foarte buna (FB) –situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale.

Buna (B) –situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

Satisfacatoare (S)-situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

Structura anexei este realizata din stalpi de lemn, fixati pe fundatii simple din piatra de rau. Pe capetele stalpilor reazema ferme de lemn, ce sustin invelitoarea din azbociment ondulat. Pardoseala este realizata din cherestea pozata deasupra unui strat de balastru. Constructia C3 este fara instalatii si fara sobe de incalzire.

Anexa C2, in prezent dezafectata, nu este functionala fiind in totalitate depreciata fizic neaducand valoare proprietatii. Se impune demolarea acesteia si radierea dreptului de proprietate din cartea funciara.

2.4. Analiza datelor. Descriere si analiza metodologiei aplicate

In urma analizei datelor specifice, puse la dispozitie de catre proprietar si a informatiilor culese de evaluator cu privire asupra constructiilor subiect, precum si a datelor referitoare la vanzarea unor terenuri asimilabile, se constata ca sunt indeplinite conditiile de aplicare a metodologiei prevazute cu referire la abordarea prin cost pentru constructii, respectiv la abordarea prin piata pentru teren).

Avand in vedere varsta constructiilor, referitor la cazul de fata, evaluatorul foloseste **abordarea prin COST** cu urmatoarele particularitati:

- nu exista elemente speciale la costul de nou;
- nu se aplica depreciere externa, deoarece nu exista;
- valoarea este exprimata ca fiind cu TVA;**

CAPITOLUL III

ANALIZA DATELOR. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Analiza de piata presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice tipului de proprietate subiect si consta in examinarea productivitatii, atractivitatii, cererii si ofertei. Rationamentul evaluatorului de fundamentare a cmbu se bazeaza pe caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii.

Standardele de evaluare a bunurilor 2020, aflate in vigoare, precizeaza ca "valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia" (SEV 100 Cadrul general).

Cea mai buna utilizare (C.M.B.U.) la data evaluarii.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind:

"utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Analizand potentialul imobiliar al proprietatii in prezent cat si **in viitor**, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare este cea existenta, rezidentiala.

In acest context, evaluatorul trebuie sa raspunda la urmatoarele intebari:

1. Utilizarea sugerata este una probabila in mod rezonabil?

Conform prevederilor R.L.U. si planului urbanistic zonal (PUZ) este permisa, in continuare, aceasta functiune.

Utilizarea propusa este legala sau exista o probabilitate rezonabila de a se obtine o aprobare legala pentru aceasta utilizare?

Utilizarea propusa este permisa, la data evaluarii, cat si in viitor.

2. Proprietatea este fizic adecvata utilizarii propuse sau poate fi adaptata pentru aceasta?

Asezarea, geometria actuala si deschiderea la strada, accesul la drumul public, raportul laturilor sunt elemente favorabile utilizarii propuse, in prezent si in viitor.

3. Utilizarea propusa este fezabila financiar?

Deoarece in prezent, cat si in viitor se previzioneaza satisfacerea nevoii de locuire iar proprietatea este vandabila, evaluatorul apreciaza ca utilizarea propusa este fezabila financiar.

CAPITOLUL IV

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Avand in vedere cea mai buna utilizarea descrisa mai sus, piata studiata va fi piata proprietatilor imobiliare de tip rezidential, situate in intravilan.

Aria de piata

Deoarece in imediata apropiere nu au fost identificate tranzactii recente cu imobile asemanatoare, valoarea proprietatii studiate este afectata de valorile proprietatilor asimilabile din imediata vecinatate a intravilanului (terenuri extravilane libere de constructii cu suprafata apropiata ca marime).

Factorii analizati care influenteaza valoarea si care se manifesta in caracteristicile similare ale proprietatilor imobiliare din aria de piata definita mai sus, sunt:

Factorii economici din aria de piata delimitata, influenteaza in sensul capacitatii financiare a participantilor de a cumpara, de a detine, de a mentine atractiva si dorita, de a moderniza proprietatea imobiliara.

Factorii administrativi care se refera la preocuparea autoritatilor locale de a cauta solutii de utilizare eficienta a unor astfel de terenuri in sprijinul locuitorilor si investitorilor (aprobarea planurilor urbanistice zonale sau de detaliu PUZ/PUD).

Factorii de mediu inconjurator sunt favorabili asezarii subiect, in comparatie cu alte arii de piata (dimensiunea terenurilor, densitatea acestora, adecvarea utilitatilor publice, acces, etc.).

Tipul de piata

Coreland cea mai buna utilizare temporara cu necesitatile, dorintele, motivatiile, potentialul natural (acces la drum public, suprafata construibila, microclimat, etc.) precum si potentialul investitional al participantilor de pe piata, am investigat piata terenurilor intravilane, libere de constructii, inasa nu am identificat tranzactii recente, extinzand cautarile la periferia intravilanului in imediata apropiere a extravilanului.

Analiza pietei imobiliare

In analiza **cererii pe piata**, am avut in vedere urmasorii factori:

- populatia si investitorii potentiali din aria de piata
- venituri si salarii, locuri de munca
- considerente financiare (nivelul economiilor, credite, nivelul dobanzilor)
- disponibilitatea potentialilor cumparatori si preturile terenurilor libere

Concluzia finala:

Cerere **mica, sporadica, in regres.**

Oferta **medie.**

CAPITOLUL V

EVALUARE prin abordările de baza (Cost pentru constructii-Piata pentru terenuri)

Abordarea prin cost pentru constructie si comparatia vanzarilor pentru teren.

Evaluarea constructiei

Evaluarea prin cost, presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- Estimarea costului de nou (cost de inlocuire)
- Estimarea deprecierei fizice efective
- Estimarea costului de inlocuire net

Constructia Locuintei C1

a) Estimarea costului de nou

In abordarea prin cost, evaluatorul alege sa estimeze costul de inlocuire prin asimilare cu o cladire etalon si pentru aceasta foloseste doar sursele de date credibile, care pot defini etalonul de comparatie, prin similitudine, pentru constructia studiata:

Etalonul definit:

-Sursa Catalog 1 IROVAL (CLADIRE DIN PAIANTA cu instalatii electrice si sobe pag. 55)

Costuri estimate (includ tva):

Cost de nou = 16.442 euro (cost de inlocuire)

Cost de nou (brut) = (mpAd x cost total euro/mpAd) = (56mp x 293,6 euro/mp) = 16.442 euro

b) Determinarea deprecierei fizice normale pentru varsta efectiva.

Varsta cronologica este de 56 ani, *varsta efectiva* estimata la inspectie este considerata egala cu cea cronologica.

Deprecierea fizica este determinata dupa normativele tehnice GEV 500 (Tabelul 17) = **95%**.

Nr crt	Denumire activ	Data p.i.f.	Durata normata de funct. (ani)	Varsta efectiva (ani)	Cost de inlocuire brut-CIB (euro)	Deprec. fizica 95% (euro)	Cost de inlocuire net-CIN (euro)	Valoare propusa (cu t.v.a.) (euro)
0	1	2	3	4	5	6	7 = 5-6	8
1	Locuinta paianta C1	1965	(40-60)	56	16.442	15.620	822	822

c) Estimare costului net (valoarea constructiei-Locuinta C1)

Cost de inlocuire net (Locuinta C1)=Cost nou-Deprecierea fizica efectiva = 822 euro (tva inclus)

Constructia Anexei C2

Anexa C2, in prezent depreciata fizic total, nu este functionala, (se vor vedea fotografiile)-nu aduce valoare proprietatii.

Constructia Anexei C3

b) Estimarea costului de nou

Etalonul definit:

-Sursa Catalog 1 IROVAL (CLADIRE DIN PAIANTA fara instalatii si fara sobe) pag. 55)

Costuri estimate (includ tva):

Cost de nou = 6.682 euro (cost de inlocuire)

Cost de nou (brut) = (mpAd x cost total euro/mpAd) = (24mp x 278,4 euro/mp) = 6.682 euro

d) Determinarea deprecierei fizice normale pentru varsta efectiva.

Varsta cronologica este de 33 ani, *varsta efectiva* estimata la inspectie este considerata egala cu cea cronologica.

Deprecierea fizica este determinata dupa normativele tehnice GEV 500 (Tabelul 17) = **69%**.

Nr crt	Denumire activ	Data p.i.f.	Durata normata de funct. (ani)	Varsta efectiva (ani)	Cost de inlocuire brut- CIB (euro)	Deprec. fizica 69% (euro)	Cost de inlocuire net- CIN (euro)	Valoare propusa (cu t.v.a.) (euro)
0	1	2	3	4	5	6	7 = 5-6	8
1	Anexa paianta C3	1988	(20-40)	33	6.682	4.611	2.071	2.071

e) Estimare costului net (valoarea constructiei-Anexa C3)

Cost de inlocuire net (Locuinta)=Cost nou-Deprecierea fizica efectiva = 2.071 euro (tva inclus)

Total V constructii = V Locuinta C1+V Anexa C3 =822 euro+2.071 euro = 2.893 euro (cu tva)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiei vanzarilor (estimarea se face in premiza terenului considerat liber de constructii).

Conditia esentiala a folosirii metodei este existenta unor date suficiente si sigure privind tranzactii similare in zona.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si /sau oferte comparabile.

Elementele de comparatie includ:

- dreptul la proprietate;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare;
- restrictii legale;
- conditiile pietei;
- localizarea;
- caracteristicile fizice (suprafata, forma, topografia, front la strada, acces la drum, etc.);
- utilitatile disponibile;
- zonarea;

Prezentul raport de evaluare se sprijina pe tranzactiile deja efectuate si cunoscute ale unor proprietati comparabile, ce au caracteristici tehnice, amplasament, utilizare si stare fizica asemanatoare cu ale imobilului studiat. Aceste comparabile au stat la baza analizei de pret ce a fundamentat opinia evaluatorului privind valoarea terenului subiect.

Comparabila 1 Teren liber de constructii, extravilan, S teren = 400 mp, fara utilitati publice. Acces la drum public, plata in 2 rate.

Pret tranzactionare 6 euro/mp teren.

Comparabila 2 Teren liber de constructii, extravilan, S teren = 1.500 mp, curent electric. Acces la drum public, front la strada 15 m. In zona exista o fabrica de cherestea, o fabrica de prelucrat marmura si un restaurant.

Pret tranzactionare 5 euro/mp teren.

Comparabila 3 Teren liber de constructii, extravilan, S teren = 1.000 mp, curent electric. Acces la 2 drumuri publice, front la strada 15 m. TERENUL SE AFLA IN FATA FABRICII DE CHERESTEA DIN COM CAIUTI IN VECINATATE SE AFLA UN RESTAURANT SI UN DEPOZIT CU MARMURA PLUS O BALASTIERA

Pret tranzactionare 5,5 euro/mp teren.

SPECIFICATIE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Oferta de tranzactionare	2.400 euro	7.500 lei	5.500 lei
Suprafata teren	400 mp	1.500 mp	1.000 mp
Pret unitar tranzactionat euro/mp (cu t.v.a.)	6 euro/mp	5 euro/mp	5,5 euro/mp

Grila comparatiilor de piata in ipoteza terenului constructibil (analiza vanzarilor efectuate)

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN imobil subiect	TERENURI COMPARABILE		
			COMP. 1	COMP. 2 restaurant	COMP. 3 balastiera
	Pret vanzare unitar (euro/mp)		6,00	5,00	5,50
Corectii ale tranzactiei					
1	Dreptul de proprietate transmis Corectie (%) Corectie (e/mp) Pret ajustat (e/mp)	Deplin	Deplin 0% 0 6,00	Deplin 0% 0 5,00	Deplin 0% 0 5,50
2	Conditii de finantare Corectie (%) Corectie (e/mp) Pret ajustat (e/mp)		Proprii 0% 0 6,00	Proprii 0% 0 5,00	Proprii 0% 0 5,50
3	Conditii de vanzare Corectie (%) Corectie (e/mp) Pret ajustat (e/mp)	Liber, la piata	Similar 0% 0 6,00	Similar 0% 0 5,00	Similar 0% 0 5,50
4	Conditii de piata (data vanzarii) Corectie (%) Corectie (e/mp) Pret ajustat (e/mp)	Iunie 2021	mai 2021 0% 0 6,00	mai 2021 0% 0 5,00	mai 2021 0% 0 5,50
Corectii ale proprietatii					
5	Suprafata terenului (mp) Corectie (%) Corectie (e/mp) Pret ajustat (e/mp)	670 mp	400 -3% -0,18 5,82	1.500 +8% +0,4 5,40	1.000 +3% +0,17 5,67
6	Utilitati Corectie (%) Corectie (e/mp) Pret ajustat (e/mp)	Energie el.	Fara utilit. +20% +1,16 6,99	Similar 0% 0 5,40	Similar 0% 0 5,67
7	Situarea terenului intrav/extrav Corectie (e/mp) Pret ajustat (e/mp)	Intravilan	Extravilan +2,00 8,99	Extravilan +2,00 7,40	Extravilan +2,00 7,67
	Corectie totala bruta(euro/mp)		2,34	2,4	2,17
	Numar corectii		3	2	2
	Pret unitar estimat (euro/mp) Estimare valoare teren subiect (euro tva inclus)	7,67 5.139			

1 euro = 4,9150 lei la (14.06.2021)

NOTA: Conform „Evaluarea proprietatii imobiliare” editia a 13-a in limba romana , autor Appraisal Institute, editura ANEVAR-2011, cap 13, comparabila care necesita cea mai mica corectie bruta la pretul de vanzare, este cea mai apropiata de valoarea proprietatii subiect.

Explicatii pentru corectii:

1. Dreptul de proprietate transmis;

Pretul tranzactiei este intotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Terenurile comparabile sunt administrate de catre proprietari. Terenul subiect fiind in aceeaasi situatie, corectia va fi nula.

2. Conditii de finantare;

Pretul de tranzactionare al unei proprietati imobiliare poate diferi de cel al unei proprietati similare, datorita aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumparare in rate. Proprietatile comparabile au avut aceleasi conditii de finantare ca si terenul subiect (capital propriu, neimprumutat), ceea ce inseamna o corectie nula.

3. Conditii de vanzare;

Reflecta motivatiile vanzatorului si/sau a cumparatorului de a vinde/cumpara proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare ca si terenul subiect, in concluzie corectie nula.

4. Conditii de piata;

Discutiile cu proprietarii au avut loc in perioada evaluarii, iar ofertele studiate sunt apropiate de aceasta data.

5. Suprafata terenului;

S-au efectuat corectii pentru comparabile, cu cate un procent de 1% pentru 100 mp in plus sau in minus fata de suprafata terenului subiect.
(de exemplu 1.000 mp – 670 mp = 330 mp, rezultand ajustarea 3%).

6. Situarea terenului intravilan/extravilan;

Pentru introducerea terenurilor extravilane in intravilan este necesar intocmirea unei documentatii urbanistice (PUZ/PUD). Pentru 1000 mp teren, c/v acestui serviciu este de aproximativ 2.000 euro. Se mareste valoarea unitara a terenului cu aproximativ 2 euro/mp.

7. Utilitati

Pentru fiecare utilitate evaluatorul estimeaza corectia 1/5 (20%) corespunzator celor 5 potentiale utilitati ale zonei.

Valoarea de piata estimata a proprietatii identificata prin nr. cadastral 62754-UAT Caiuti, jud. Bacau este de 8.032 euro –rotunjit 8.000 euro (tva inclus)

din care:

Valoarea componentei teren in suprafata de 670 mp	= 5.100 euro
Valoarea componentei constructii (locuinta si anexe)	= 2.900 euro

1 euro = 4,9150 lei la data evaluarii (14.06.2021)

CAPITOLUL VI

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In vederea reconcilierii rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente.

Selectarea **valorii finale** a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză aplicate in condițiile si ipotezele generale si speciale definite de evaluator in cuprinsul raportului de evaluare.

Nr. crt	Criteriu analizat	Teren Metoda comparatiei vanzarilor (5.139 euro)	Construcții Metoda costului de inlocuire net (2.893 euro)
01	Adecvare	Foarte buna	Buna
02	Precizie	Buna	Satisfacatoare
03	Suficienta	Buna	Buna
	Optiune finală	DA	DA

Analizand rezultatele obtinute, dupa criteriile de mai sus, evaluatorul considera ca fiind rezonabile metodele folosite in abordarea evaluarii, intrucat acestea indeplinesc conditiile de adecvare, precizie si suficienta.

In urma prelucrarii datelor, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, in opinia mea, valoarea pertinenta asociata dreptului de proprietate estimat la data de 14.06.2021 pentru imobilul subiect al evaluarii, identificat prin numarul cadastral 62754-UAT Caiuti (teren si constructii), este de 8.000 euro rotunjit (tva inclus)

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Expert evaluator

Bodron Stelian

Stampila evaluator

Semnatura



CAPITOLUL V

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Copii ale documentelor oficiale privind anul punerii in functiune a constructiilor (Documentatie cadastrala)
- Surse de identificare dimensionala a cladirilor (documentatie cadastrala)
- Fise cladiri din sursele de date (cataloage de evaluare)
- Elemente de calcul: Fisa de calcul al costului de nou
- Fotografii relevante ale cladirilor

LOCUINTA parter C1



Imagini fotografice

Proprietate imobiliara (teren si constructii)
situata in str. Marcestiului nr. 10, sat Caiuti, com. Caiuti, jud. Bacau

Incadrare in zona





ANEXA parter C2



COMPARABILA 1

Postat 11 mai 2021

Teren zona Caiuti 6 euro/mp

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Extravilan / intravilan: Extravilan
- Suprafata utila: 400 m²

Teren extravilan la drum zona com Caiuti pt o casa fara fundatie. In zona nu sunt utilitati. Este pentru o casuta de vacanta, foisor, etc... Suprafete incepand de la 400 mp. Telefon 0742 801 123. Plata in 2 rate fixe .

COMPARABILA 2.

Teren 1500 mp in fata fabricii de cherestea din com Caiuti

Teren in fata fabricii de cherestea din com Caiuti, 1500 mp cu 15 m deschidere la sosea, Terenul este extravilan, in zona este o fabrica de cherestea, o fabrica de prelucrat marmura si un restaurant .

7.500 €

Actualizat 20 aprilie

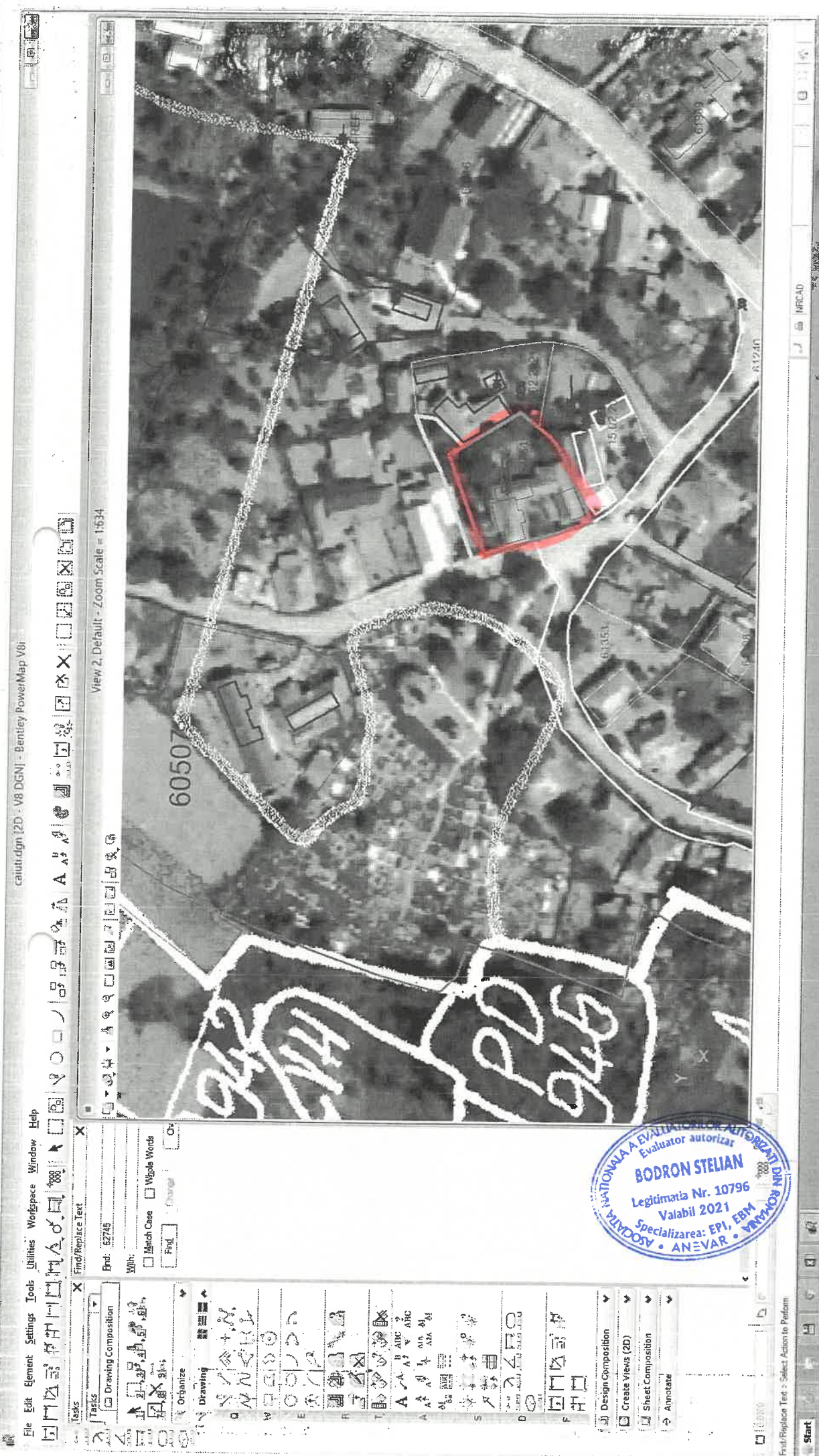
Site-ul casavisonesti.ro

COMPARABILA 3

TEREN IN CAIUTI 1000 MP 10 000 MP

TERENUL SE AFLA IN FATA FABRICII DE CHERESTEA DIN COM CAIUTI IN VECINATATE SE AFLA UN RESTAURANT SI UN DEPOZIT CU MARMURA PLUS O BALASTIERA. Teren Extravilan Construibil de vanzare in Onesti - , reper com Caiuti la 15 km de Onesti, avand o suprafata de 1000 mp si deschiderea de 12 ml la 2 strada. Pot vinde urmatoarele suprafete > 1000 mp cu 12 m deschidere la soseaua Onesti Adjud 2000 MP CU 20 M DESCHIDERE LA SOSEA 5000 MP CU 50 M DESCHIDERE LA SOSEA, 1000 MP CU 100 M DESCHIDERE LA SOSEA Acte la zi cu cadstru si intabulare Un singur proprietar.



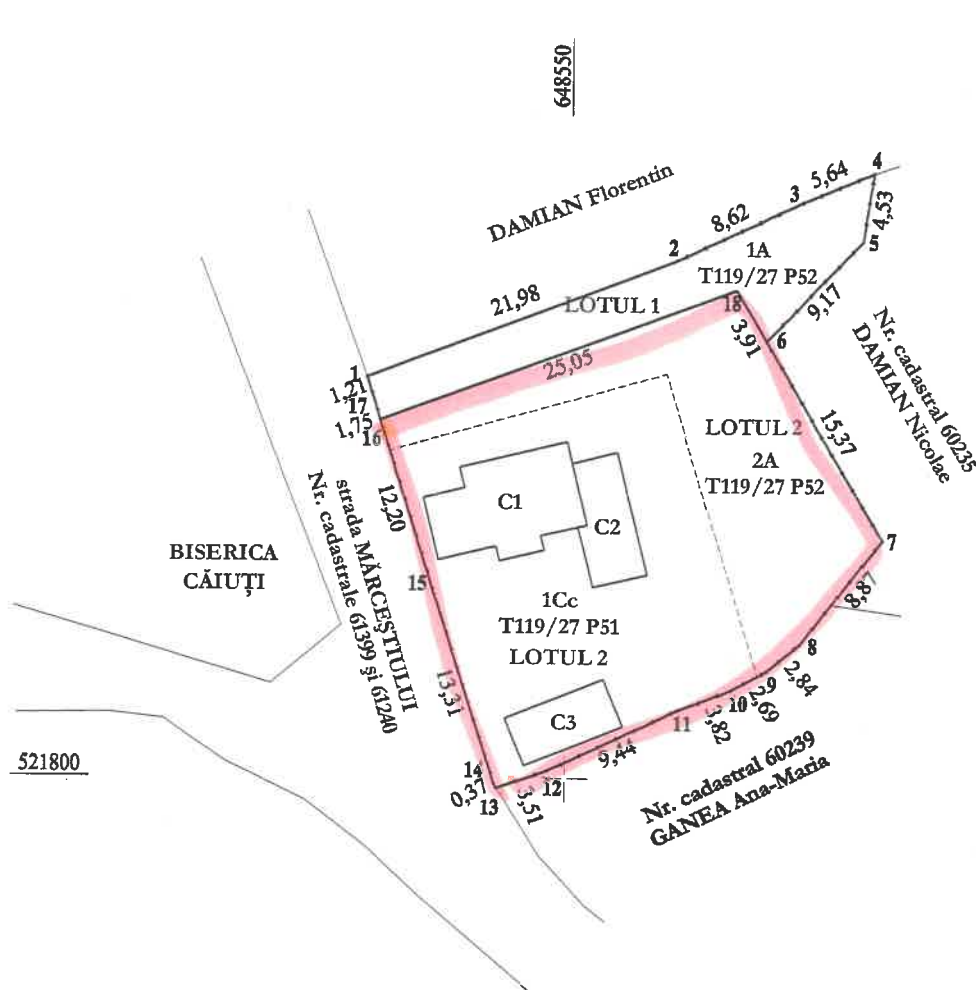


PROPRIETATE IMOBILIARĂ (Teren și construcții) nr. cadastral/ 62745
str. Măreștii nr. 10, sat Căiuti, com. Căiuti, jud. Bacău
- Amplasament imobil/caproprietate DAMIAN COSTICA, DAMIAN ANCIȚA, DAMIAN DANIELA,
DAMIAN GHEORGHE, DAMIAN MIHAI - GABRIEL,
DAMIAN JUMITECI, DAMIAN VITA, DAMIAN TRISTAN - MARIA

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
CU PROPUNERE DE DEZMEMBRARE
INTRAVILAN
SCARA 1: 500**

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
62745	797,00 m.p.	strada MĂRCEȘTIULUI, nr. 10, satul CĂIUȚI, comuna CĂIUȚI, județul BACĂU.
Carte Funciară numărul	62745	U.A.T. CĂIUȚI

T119/27 P51(Cc); P52(A).



Executant:

s.c. TOPOGEOMETER s.r.l.

Nr. certificat de autorizare: RO-B-J/1477

ANTOHI CONSTANTIN CRISTIAN

Nr. certificat de autorizare: RO-BC-F/69

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: FEB. 2021

Constantin-Cristian Antohi: Semnat digital de Constantin-Cristian Antohi

Data: 2021.03.02 11:32:08 +02'00'



Confirm introducerea imobilului
în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Parafa:

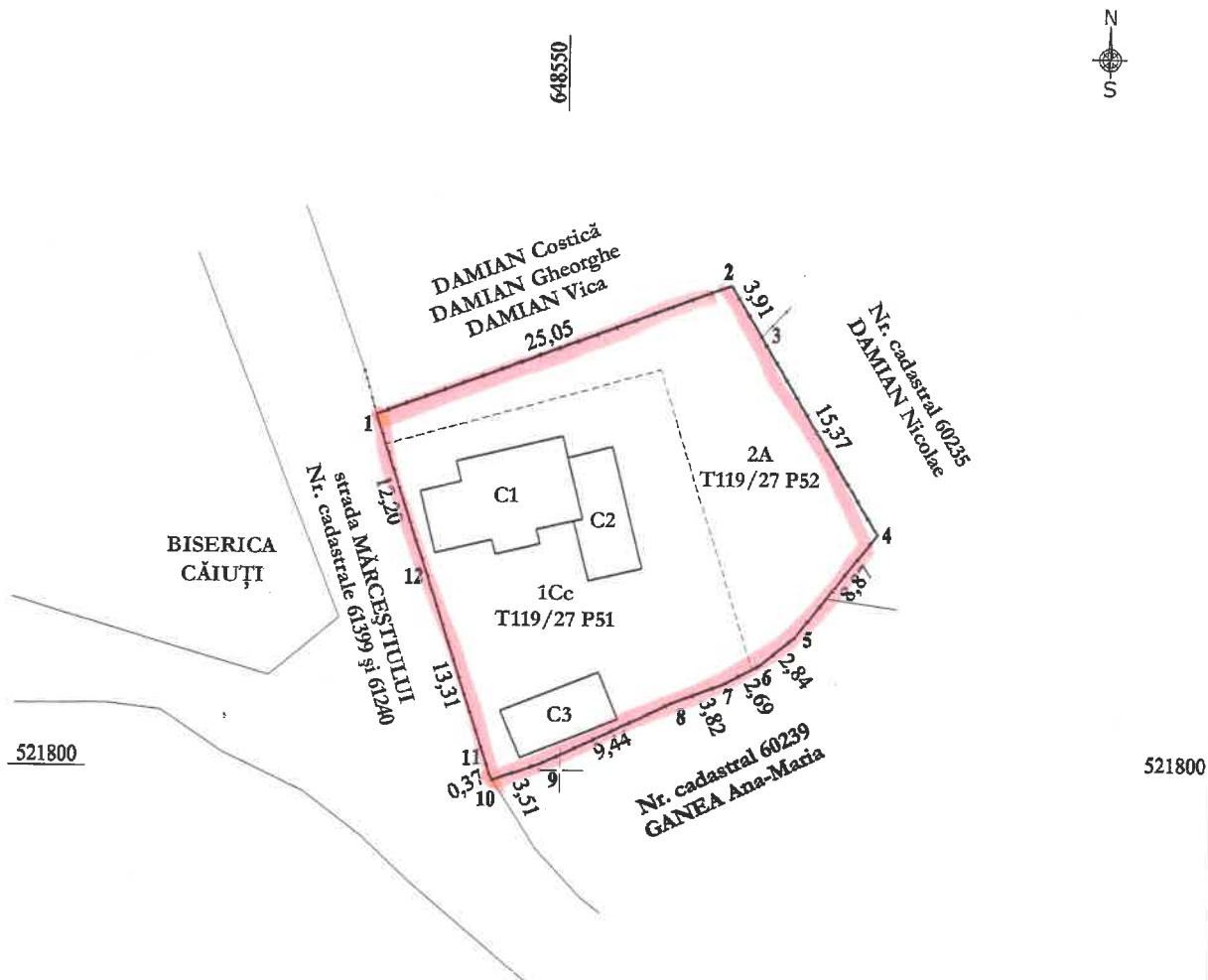
Semnatura și data:

Liviu Pascu: Semnat digital de Liviu Pascu
Data: 2021.03.08 11:51:59
+02'00'

SITUAȚIA ACTUALĂ (ÎNAINTE DE DEZMEMBRARE)				SITUAȚIA VIITOARE (DUPĂ DEZMEMBRARE)			
NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚA (m.p.)	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	DESCRIEREA IMOBILULUI	NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚA (m.p.)	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	DESCRIEREA IMOBILULUI
62745	434,00	Cc	Parțial împrejmuit	62753	127,00	Cc	Complet împrejmuit
	363,00	A					TOTAL LOT 1: 127,00 mp
				62754	434,00	A	Parțial împrejmuit
					236,00	A	TOTAL LOT 2: 670,00 mp
TOTAL	797,00				797,00		

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN
SCARA 1: 500**

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
62754	670,00 m.p.	strada MĂRCEȘTIULUI, nr. 10, satul CĂIUȚI, comuna CĂIUȚI, județul BACĂU.
Carte Funciară numărul		U.A.T. CĂIUȚI
T119/27 P51(Cc); P52(A).		



Executant:

s.c. TOPOGEOMETER s.r.l.
Nr. certificat de autorizare: RO-B-J/1477

ANTOHI CONSTANTIN CRISTIAN
Nr. certificat de autorizare: RO-BC-F/69

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: FEB. 2021

Constantin-Cristian Antohi

Semnat digital de Constantin-Cristian Antohi
Data: 2021.03.02 11:33:43 +02'00'



Semnat digital de Liviu Pascu
Data: 2021.03.08 11:53:04 +02'00'

Liviu Pascu

Confirm introducerea imobilului
în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Parafa:

Semnatura și data:

DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	Cc	434,00	Complet împrejmuit cu gard.
2	A	236,00	
TOTAL		670,00	

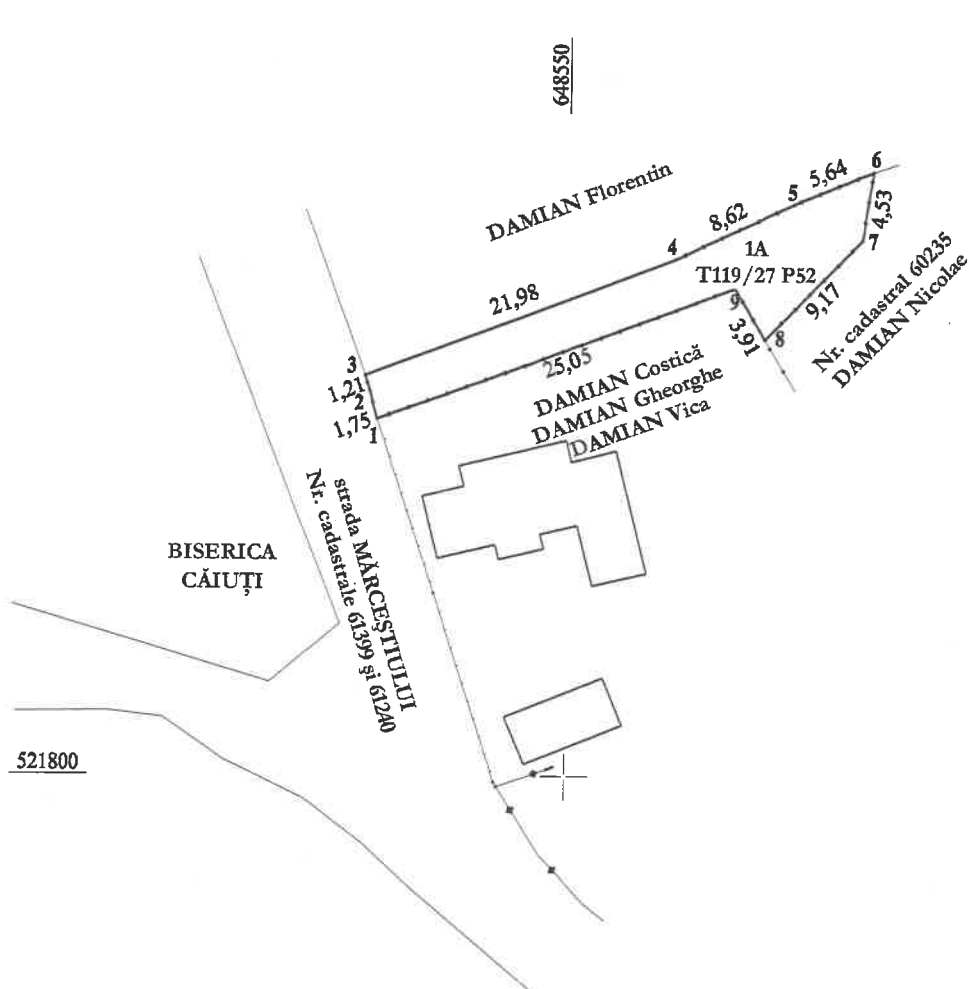
DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

COD construcție	Destinație	Suprafața construită la sol (m.p.)	Mențiuni
C1	CL	56,00	Locuință din paianță, 1 nivel, Sd.=Sc.= 56 m.p., construită în anul 1965.
C2	CA	28,00	Anexă din paianță/lemn, 1 nivel, Sd.=Sc.= 28 m.p., construită în anul 1988.
C3	CA	24,00	Anexă din paianță, 1 nivel, Sd.=Sc.= 24 m.p., construită în anul 1988.
TOTAL		108,00	

Suprafața totală măsurată: 670,00 m.p.
Suprafața din acte: 670,00 m.p.

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN
SCARA 1: 500**

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
62753	127,00 m.p.	strada MARCEȘTIULUI, nr. 10, satul CĂIUȚI, comuna CĂIUȚI, județul BACĂU.
Carte Funciară numărul	U.A.T. CĂIUȚI	
T119/27 P52(A)		



Executant:

s.c. TOPOGEOMETER s.r.l.
Nr. certificat de autorizare: RO-B-J/1477

ANTOHI CONSTANTIN CRISTIAN
Nr. certificat de autorizare: RO-BC-F/69

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: FEB. 2021

Constantin-Cristian Antohi

Semnat digital de Constantin-Cristian Antohi
Data: 2021.03.02 11:32:37 +02'00'



Liviu Pascu

Semnat digital de Liviu Pascu
Data: 2021.03.08 11:52:40
+02'00'

Confirm introducerea imobilului
în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Parafa:

Semnatura și data:

DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	A	127,00	Împrejmuit cu gard între punctele 1-2, 3, 4, 9-1
TOTAL		127,00	

Suprafața totală măsurată: 127,00 m.p.
Suprafața din acte: 127,00 m.p.



100097168770

Incheiere Nr. 3475 / 08-02-2021

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

Dosarul nr. 3475 / 08-02-2021

INCHEIERE Nr. 3475**Registrator:** EUFROSINA PREDICA**Asistent:** NELA CARMEN BRAN

Asupra cererii introduse de DAMIAN VICA domiciliat în Loc. Caiuti, Jud. Bacau privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Notarial nr.127/18-11-2020 emis de BN MIHNEA BALAN;
- Act Administrativ nr.12631/24-11-2020 emis de PRIMARIA CAIUTI;
- Act Notarial nr.128/18-11-2020 emis de BN MIHNEA BALAN;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 62745
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 3/48 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN DUMITRU, sub B.6 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 3/48 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN GHEORGHE, sub B.4 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 3/12 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN CRISTIANA-MARIA, sub B.8 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 4/48 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN ANUȚA, sub B.2 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 3/48 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN DANIELA, sub B.3 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 1/3 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN COSTICĂ, sub B.1 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 3/48 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN MIHAI-GABRIEL, sub B.5 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlu de moștenire mod dobândire succesiune în cota de 1/12 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea DAMIAN VICA, sub B.7 din cartea funciara 62745 UAT Căiuți;

Prezenta se va comunica părților:

ANTOHI CONSTANTIN CRISTIAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Onesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

18-02-2021

Registrator,

EUFROSINA PREDICA

Asistent Registrator,

NELA CARMEN BRAN

Eufrosina Predica

Semnat digital de Eufrosina Predica
Data: 2021.02.18 17:44:27 +02'00'

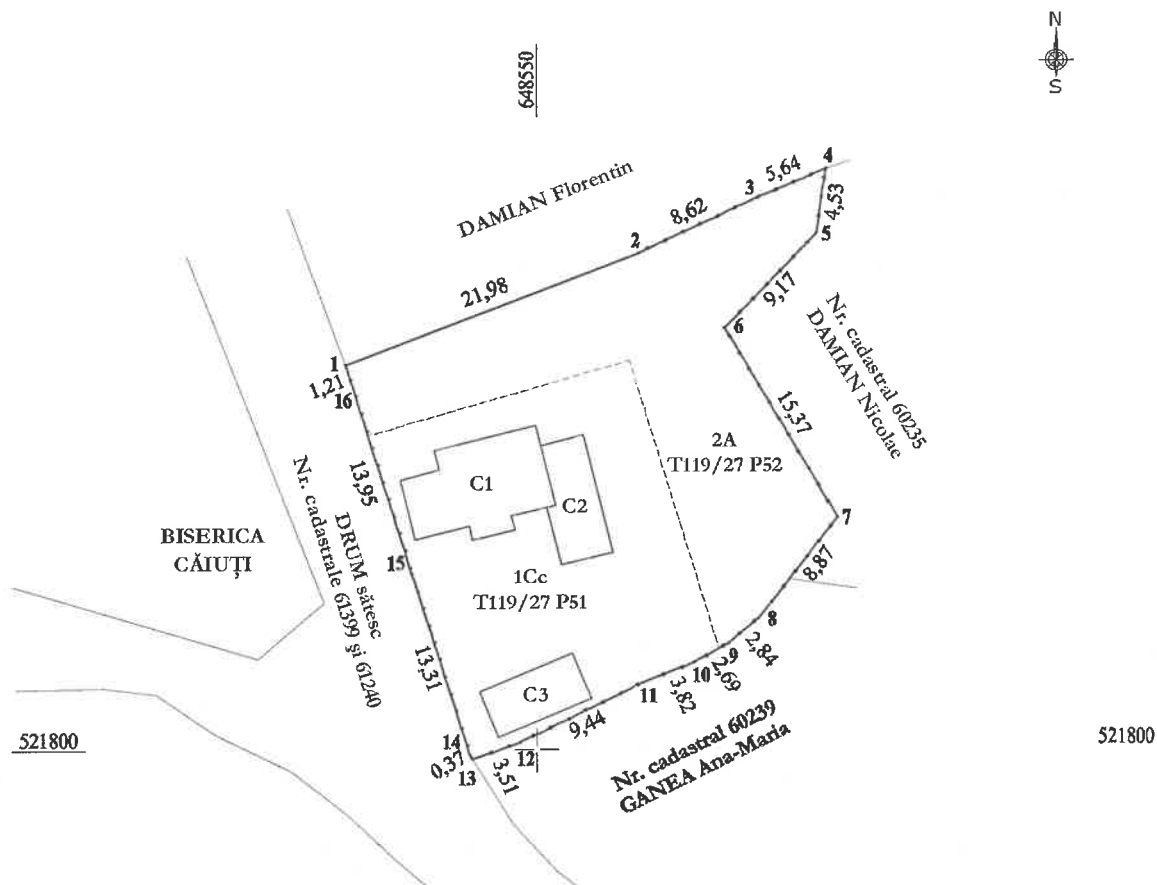
**Nela-Carmen
Bran**

Semnat digital de Nela-
Carmen Bran
Data: 2021.02.18 13:49:43
+02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN
SCARA 1: 500**

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
62745	797,00 m.p.	strada MARCEȘTIULUI , nr. 10, satul CĂIUȚI, comuna CĂIUȚI, județul BACĂU.
Carte Funciară numărul	U.A.T. CĂIUȚI	
T119/27 P51(Cc); P52(A).		



Constantin-Cristian
Antohi

Semnat digital de Constantin-
Cristian Antohi
Data: 2020.12.14 10:16:51 +02'00'

Executant:

s.c. TOPOGEOMETER s.r.l.
Nr. certificat de autorizare: RO-B-J/1477

ANTOHI CONSTANTIN CRISTIAN
Nr. certificat de autorizare: RO-BC-F/69

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: DEC. 2020

Semnat digital de
Livu Pascu
Data: 2021.02.16
12:55:03 +02'00'

Confirm introducerea imobilului
în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Parafa:

Semnatura și data:

DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	Cc	434,00	Împrejmuit cu gard între punctele 2..15-1.
2	A	363,00	
TOTAL		797,00	

DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

COD construcție	Destinație	Suprafața construită la sol (m.p.)	Mențiuni
C1	CL	56,00	Locuință din paianță, 1 nivel, Sd.=Sc.= 56 m.p., construită în anul 1965.
C2	CA	28,00	Anexă din paianță/lemn, 1 nivel, Sd.=Sc.= 28 m.p., construită în anul 1988.
C3	CA	24,00	Anexă din paianță, 1 nivel, Sd.=Sc.= 24 m.p., construită în anul 1988.
TOTAL		108,00	

Suprafața totală măsurată: 797,00 m.p.
Suprafața din acte: 797,00 m.p.