



RAPORT DE EVALUARE



OBIECTIV: Teren arabil si fanat in suprafata de 262 mp, situat in intravilanul satului Pralea, parte componenta a lotului in suprafata totala de 3.100 mp, ce face obiectul HCL Caiuti nr. 14/28.02.2023. Acest teren va fi utilizat ca drum ce va face accesul direct din strada Maresal Averescu catre amplasamentul viitoarei constructii a rezervorului de apa potabila din cadrul proiectului de investitie publica "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni"

SCOP:

Estimarea valorii de piata in vederea achizitionarii de catre Comuna Caiuti;

SOLICITANT/CLIENT/UTILIZATOR DESEMNET:

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, Caiuti;

PROPRIETAR/BENEFICIAR/UTILIZATOR DESEMNET:

Ghionoiu Aurora, str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau;

DATA EVALUARII: 02.04.2023

Teren arabil si fanat in suprafata de 262 mp, situat in intravilanul satului Pralea, parte componenta a lotului in suprafata totala de 3.100 mp, ce face obiectul HCL Caiuti nr. 14/28.02.2023. Acest teren va fi utilizat ca drum ce va face accesul direct din strada Maresal Averescu catre amplasamentul viitoarei constructii a rezervorului de apa potabila din cadrul proiectului de investitie publica "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni"

Proprietar:

Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul in str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau.

Solicitant:

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Judetul Bacau, CUI 14245353, reprezentat legal de Primar Orandaru Gabriel.

Utilizatori desemnati:

Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul in str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau;

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Judetul Bacau, CUI 14245353, reprezentat legal de Primar Orandaru Gabriel;

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 **Bodron Stelian**, al solicitantului si al utilizatorilor.

- aprilie 2023 -

Către:

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul în strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Judetul Bacau, CUI 14245353, reprezentata legal de Primar **Orandaru Gabriel**;

Spre stiinta:

Doamnei **Ghionoiu Aurora**, CNP 2691204044441, cu domiciliul în str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau;

Referitor la:

Teren arabil si fanat, în suprafata de 262 mp, situat în intravilanul satului Pralea, ce va fi utilizat ca drum de acces către amplasamentul viitorului rezervor de apa potabila;

Vă transmitem anexat raportul de evaluare, detaliat, cu privire la estimarea valorii de piata, în vederea achizitionarii terenului de mai sus, în cadrul proiectului de investitii publice "Extindere retea de apa în comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni".

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 02.04.2023-07.05.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 02.04.2023 (1 euro = 4,9419 lei la data de 02.04.2023).

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piata. Analiza concretă evidențiază atât o adecvare bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru aceasta abordare. Pe baza faptelor ce au fundamentat analiza de piață, a ipotezelor principale și a ipotezei speciale, **pretul propus de evaluator în vederea transferului dreptului de proprietate asupra terenului în suprafata de 262 mp, situat în intravilanul satului Pralea, ce va fi utilizat ca drum de acces către rezervorul de apa potabila,**

este valoarea de piata = 14.100 lei (cu tva) = 2.850 euro (cu tva).

certificandu-se următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate în prezenta reprezentantului clientului și a beneficiarului;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea;
- informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR, valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cadrul său;
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată;
- în prezent, evaluatorul are calitatea de membru titular al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Elaborat de : Bodron Stelian

Evaluator membru titular ANEVAR cu specializarile (EPI, EBM)



RAPORT DE EVALUARE

Teren arabil si fanat in suprafata de 262 mp, situat in intravilanul satului Pralea, parte componenta a lotului in suprafata totala de 3.100 mp, ce face obiectul HCL Caiuti nr. 14/28.02.2023. Acest teren va fi utilizat ca drum ce va face accesul direct din strada Maresal Averescu catre amplasamentul viitoarei constructii a rezervorului de apa potabila din cadrul proiectului de investitie publica "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni"

Prin contractul de prestari servicii in evaluare, inregistrat la prestator cu nr. 12/14.03.2023, respectiv la client, Primaria Caiuti, cu nr. 3.551/14.03.2023 I.I. Bodron Gh. Stelian a fost solicitata sa intocmeasca un raport de evaluare avand ca scop estimarea valorii de tranzactionare a proprietatii imobiliare descrisa mai sus.

In cadrul procesului de evaluare s-a procedat, in conformitate cu recomandarile standardelor ANEVAR 2022 (SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103).

Inspectarea proprietatii, culegerea, analiza datelor puse la dispozitie de catre client, documentarea necesara privind informatiile din piata imobiliara, s-au efectuat in perioada (02.04.2023-07.05.2023).

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 nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părținare 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) și la data elaborării acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

CAPITOLUL 1 – Introducere

1.1. Sinteza raportului. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Solicitant/Client//Utilizator desemnat	Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Jud. Bacau, CUI 14245353, reprezentata legal de Primar Orandaru Gabriel.
Proprietar/Beneficiar/Utilizator desemnat	Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul in str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau.
Data raportului de evaluare	02.04.2023
Data inspectiei	02.04.2023
Data evaluării	02.04.2023
Evaluator autorizat	Bodron Stelian, evaluator autorizat EPI, EBM Legitimatie 10796
Tip valoare	Valoare de piata
Adresa lotului ce urmeaza a fi achizitionat	Terenul situat in extravilan se gaseste in parcela F 2143 din tarlupa T 102, iar terenul intravilan este situat in strada Maresal Averescu. Ambele terenuri compun lotul in suprafata de 3.100 mp ce urmeaza a fi achizitionat de catre Comuna Caiuti.
Obiectul prezentei evaluarii	Teren arabil si fanat, in suprafata de 262 mp, situat in intravilan satului Pralea, ce va fi utilizat ca drum de acces catre amplasamentul viitorului rezervor de apa potabila, identificat in HCL nr. 14/28.02.2023 ca apartinand lotului de achizitionat.
Amplasament/Interdictii	In prezent, terenul face parte din imobilul 62750, fiind situat intr-o zona constructibila. Conform certificatului de urbanism nr.-----, nu sunt impuse interdictii.
Drum de acces	Terenul va fi utilizat ca drum de acces din strada Maresal Averescu catre amplasamentul viitorului rezervor de apa.
Utilități in apropiere	Zona este traversata de o retea de distributie a energiei electrice, care urmareste domeniul public de-a lungul strazii Maresal Averescu. In prezent, pe terenul extravilan nu exista racorduri pentru nici una dintre utilitatile publice.
Scopul evaluarii	Prin art. 1 al HCL nr. 14/28.02.2023, se aproba comandarea unui raport de evaluare privind estimarea valorii de piata a lotului de teren in suprafata totala de 3.100 mp, compus din suprafata de 2.838 mp situata in extravilan, precum si suprafata de 261 mp situata in intravilan, in vederea achizitionarii de catre Comuna Caiuti a acestui lot necesar in cadrul proiectului investitiei publice "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau".
Ipooteza speciala in elaborarea raportului de evaluare	Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul terenului obiect al prezentului raport de evaluare este situat in intravilan intr-o zona constructibila. Desi geometria si raportul laturilor terenului nu indeplinesc conditiile construirii, totusi, UAT Caiuti fiind persoana direct interesata in achizitionarea acestui teren (considerat ca avand amplasamentul cel mai favorabil investitiei propuse) isi exprima acordul ca evaluarea sa se faca in ipoteza speciala ca terenul sa fie analizat in contextul pietei specifice terenurilor constructibile, situate in intravilan.
Dreptul de proprietate evaluat	Deplin
Sarcini înregistrate	Nu
Valoare estimata	14.100 lei (cu tva)
Pretul propus al vanzarii	2.850 euro (rotunjit cu tva)
Curs de schimb valutar BNR	4,9419 lei/euro la 02.04.2023 (data evaluarii)

1.2 Cuprinsul raportului

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	Error! Bookmark not defined.
2. Cetificarea evaluatorului	Error! Bookmark not defined.
2. Termenii de referință ai evaluării	Error! Bookmark not defined.
Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Scopul Evaluării	6
Solicitantul Raportului	6
Utilizatorul Raportului	Error! Bookmark not defined.
Proprietar	Error! Bookmark not defined.
Drepturi de proprietate evaluate	6
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
Data evaluării	6
Inspekția proprietății	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	7
Conformitatea evaluării cu SEV	7
Natura și sursa informațiilor	7
Ipoteze și ipoteze speciale	9
4. Prezentarea datelor	Error! Bookmark not defined.
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Error! Bookmark not defined.
Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	Error! Bookmark not defined.
Tipul proprietății; definirea pieței	Error! Bookmark not defined.
Analiza pietei imobiliare	Error! Bookmark not defined.
Piata imobiliara specifică proprietății evaluate	13
5. Analiza datelor și concluziilor	Error! Bookmark not defined.
Cea mai bună utilizare	Error! Bookmark not defined.
Modul de abordare a valorii	Error! Bookmark not defined.
Valoarea terenului	Error! Bookmark not defined.
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	30

CAPITOLUL 2 –Termenii de referință ai evaluării

Obiectul prezentei evaluării

Teren arabil si fanat, in suprafata de 262 mp, situat in intravilanul satului Pralea, ce va fi utilizat ca drum de acces catre amplasamentul viitorului rezervor de apa potabila, identificat in HCL nr. 14/28.02.2023 ca apartinand lotului ce urmeaza a fi achizitionat.

Adresa proprietății

Intreaga proprietate a doamnei Ghionoiu Aurora, este reprezentata de imobilul identificat cu nr. cadastral 62750, compus din terenul aflat partial extravilan/intravilan, in suprafata totala de 24.494 mp pe care sunt situate 3 constructii (locuinta si anexe gospodaresti), in strada Maresal Averescu nr. 222, sat Pralea.

O parte din terenul extravilan, situat in tarlaua T 102-parcela F 2143, in suprafata de 2.838 mp (care reprezinta careul zonei de siguranta si protectie sanitara a viitorului rezervor de acumulare a apei potabile), impreuna cu o parte din terenul intravilan in suprafata de 262 mp (care constituie calea de acces din strada Maresal Averesu la amplasamentul viitorului rezervor) , compun lotul de teren ce urmeaza a fi achizitionat de catre Comuna Caiuti.

Scopul prezentei evaluării

Estimarea valorii pertinente in vederea transferului dreptului de proprietate asupra terenului cu suprafata de 261 mp intravilan, in vederea achizitionarii de catre Comuna Caiuti in cadrul proiectului investitiei publice "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau". Componenta extravilan a terenului aferent lotului studiat, face obiectul unui alt raport de evaluare.

Solicitant/Client/Utilizator desemnat al Raportului de evaluare

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Jud. Bacau, CUI 14245353, reprezentata legal de Primar Orandaru Gabriel, ca persoana interesata in achizitionarea terenurilor in cadrul proiectului de investitie publica.

Proprietar/Beneficiar/Utilizator desemnat al Raportului de evaluare

Amplasamentul cel mai favorabil investitiei sub aspect tehnic, economicoic si juridic a fost identificat in satul Pralea din comuna Caiuti, pe proprietatea doamnei Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul in str. Maresal Averescu nr. 134, persoana fizica de drept privat.

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate, considerat ca fiind deplin. Nu exista limitari ale dreptului de proprietate. Lotul din care face parte terenul evaluat nu este inclus in zona de protectie a monumentelor istorice sau ale naturii.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea, în concordanță cu cerințele clientului, se bazeaza pe o estimare a **valorii de piață** a unei proprietăți, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare aflate in vigoare. Conform acestora, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Data evaluării

Data evaluarii este **02.04.2023.**

Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată de către evaluator Bodron Stelian în data de 02.04.2023. Amplasamentul terenului reprezentat în planul de amplasament și delimitare a fost identificat ca fiind în conformitate cu realitatea, în baza documentației cadastrale pusă la dispoziție de client.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a estimării este prezentată în euro. Cursul de schimb valabil la data evaluării (02.04.2023) este cel afișat de BNR și anume 4,9419 lei /euro.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoările estimate în cuprinsul raportului au fost determinate în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104- Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Natura și sursa informațiilor. Documentarea

Informații de pe site-ul agențiilor imobiliare locale din Onesti cu privire la vânzări de terenuri.

Documente și Contracte de vânzare cumpărare și schițele cadastrale aferente, puse la dispoziție de către client (UAT Caiuti), respectiv:

- Extrase din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)
- Certificatul de urbanism nr.-----
- Documentație cadastrală de propunere a dezmembrării în 3 loturi, din care unul face obiectul HCL 14/28.02.2023
- Extrase de carte funciara
- Contracte de vânzare cumpărare ale unor terenuri intravilane comparabile situate în zona (la limita de demarcare intravilan/extravilan), însoțite și de extrase din planul cadastral de carte funciara aferent Comunei Caiuti.
- Informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR

Au fost preluate informații asupra terenurilor comparabile din documentațiile cadastrale, din extrase de CF, precum și din actele de proprietate anterioare, iar amplasamentele acestora au fost verificate de evaluator, în teren. S-au analizat caracteristicile amplasamentelor pentru stabilirea corespondenței dintre documentațiile enumerate mai sus și situația faptică. S-au realizat fotografii care atestă starea reală a terenului obiect, la data inspecției.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate, zona, proprietăți imobiliare disponibile în zona, evaluatorul a avut acces la informații relevante, însă nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

În procesul de evaluare, am cules trei tipuri de date/informații:

-date generale

-date specifice

-date despre cerea și oferta de pe piața

Am analizat **datele generale** la nivel de vecinatate, 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. Aceste date au fost furnizate evaluatorului de catre client.

Datele specifice culese si analizate, se refera la detalii despre proprietatea subiect, despre vanzarile de proprietati comparabile si despre caracteristicile pietei locale (amplasament, amenajari, istoricul proprietatii si utilizarea acesteia, etc.).

Au fost obtinute aceste informatii din presa on-line si de la participantii pe piata imobiliara: **Informatiile privind cererea si oferta** si caracteristicile celei mai probabile piete pentru imobilul subiect, au fost analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietatilor concurente cu proprietatea subiect, pentru acelasi segment de piata.

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice, acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel;
- ✓ Proprietatea este evaluata fara ipotezi sau datorii, daca nu se specifica altfel;
- ✓ Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Toate studiile ingineresti se presupun a fi corecte. Planurile de amplasament si delimitare precum si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens.
- ✓ Valorile sunt estimate în ipoteza că acestea nu există. 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 funcțiune 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 informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și 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 ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valorile de piață estimate sunt valabile la data evaluării. Intrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu a cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- ✓ Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- ✓ Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale:

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul terenului obiect al prezentului raport de evaluare este situat în intravilan într-o zonă constructibilă. Deși geometria și raportul laturilor terenului nu îndeplinesc condițiile construirii, totuși, UAT Caiuți fiind persoana direct interesată în achiziționarea acestui teren (considerat ca având amplasamentul cel mai favorabil investiției propuse), își exprimă acordul ca estimarea valorii să se facă în ipoteza specială ca terenul să fie analizat în contextul pieței specifice terenurilor constructibile, situate în intravilan.

Condiții limitative

Orice alocare de valori este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în acest raport. Valori separate alocate, nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și se consideră invalide dacă sunt astfel utilizate.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți.

Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publică* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a evaluatorului, clientului și utilizatorilor, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de persoană desemnată și nici dreptul de publicare al acestuia.

CAPITOLUL 3 – Prezentarea datelor

Date despre amplasamentul terenului, vecinătăți și localizare

Lotul studiat, în suprafața totală de 3.100 mp (situat în intravilan și extravilan, descris tehnic în documentația cadastrală de dezmembrare menționată în HCL Caiuți nr. 14/28.02.2023) care se intenționează a fi achiziționat, a fost localizat pe harta urbanistică și pe ortofotoplan, pentru înțelegerea mai bună a asemănarilor și diferențelor dintre acesta și proprietățile comparabile. Terenul obiect al acestui raport de evaluare este doar partea de intravilan a lotului studiat, delimitat la nord de linia de demarcare intravilan/extravilan (a se vedea planul de amplasament și delimitare întocmit de persoana autorizată Melu Bogdan, anexa la raport). Accesul de pe terenul extravilan la strada Maresal Averescu se poate realiza, optim, traversând terenul intravilan propus a fi în continuarea extravilanului, teren intravilan a cărui amplasament și geometrie a fost gândită, prin HCL NR. 14/28.02.2023, ca fiind al unui drum de legătură între amplasamentul propus al rezervorului și drumul public cel mai apropiat. Geometria terenului obiect este sinuoasă, fiind dată de configurația terenului în panta pe care va fi realizat traseul drumului.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- nord –Ghionoiu Aurora, rest proprietate;
- est –Ghionoiu Aurora, rest proprietate;
- sud –Drum public (strada Maresal Averescu) ;
- vest –Ghionoiu Aurora, rest proprietate;

Topografia terenului intravilan prezintă pante accentuate;
Servituti (nu sunt dovedite);
Pericole (nu sunt identificate);

Descrierea situației juridice

Imobilul compus din teren și construcții, din care face parte și lotul studiat, a fost dobândit de actualul proprietar, în calitate de mostenitor în baza Certificatului de Mostenitor nr. 25/25.02.2021-BIN Balan Vasile, Onesti. În evidențele de cadastru și carte funciara nu sunt înregistrate sarcini. Întinderea dreptului de proprietate asupra lotului studiat este descrisă în planul de amplasament și delimitare a documentației cadastrale de dezmembrare întocmită la solicitarea Comunei Caiuți, cu acordul proprietarului. Dreptul de proprietate asupra lotului de teren va putea fi transferat după valorificarea juridică la notariat a propunerii de dezmembrare.

Descrierea terenului obiect al evaluării

Terenul evaluat nu este împrejmuit și nu sunt efectuate lucrări minimale de combatere a eroziunii.

Utilități existente:

Pe terenul obiect nu există rețele publice de distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale, apă și canalizare. Zona este traversată de o rețea de distribuție a energiei electrice, care urmărește domeniul public în lungul străzii Maresal Averescu.

Starea generală a proprietății

În ansamblu, starea proprietății este bună, constatându-se o administrare responsabilă (imobilul 62750 este parțial împrejmuit, în interiorul căruia și în imediata vecinătate sunt prezente fenomene erozionale de mică amploare ale terenului, atât la suprafața cât și în adâncime).

Restricții urbanistice

În prezent, terenul face parte din imobilul 62750, fiind situat într-o zonă constructibilă. Conform certificatului de urbanism nr.-----, nu sunt impuse interdicții.

Responsabilități de mediu

(pe proprietate sau la vecini-nu este cazul);

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Detinatorii terenurilor datorează taxe și impozite prevăzute de Codul fiscal în vigoare. (Legea 227/2015 cu modificările și completările ulterioare) stabilite prin H.C.L. Caiuți, în funcție de zonare administrativ fiscală.

CAPITOLUL 4 - Analiza pieței

Analiza cererii, ofertei și a echilibrului piețelor imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aria de piață

Valoarea terenului studiat este afectată de valorile terenurilor asimilabile din vecinătățile apropiate.

Factorii analizați care influențează valoarea și care se manifestă în caracteristicile similare ale proprietăților imobiliare din aria de piață definită mai sus, sunt:

Factorii sociali

Densitatea populației, categoriile de salariați, vârsta și statutul social al potențialilor investitori, absența infraccionalității.

Factorii economici din aria de piață delimitată, influențează în sensul capacității financiare a participanților de a cumpăra, de a deține, de a menține atractivă și dorită, de a moderniza proprietate imobiliară.

Factorii administrativi

Preocuparea autorităților locale de a căuta soluții de utilizare eficientă a unor astfel de terenuri în sprijinul locuitorilor și investitorilor.

Factorii de mediu inconjurator sunt favorabili așezării subiect, în comparație cu alte arii de piață (dimensiunea terenurilor, densitatea acestora, adecvarea utilitatilor publice, acces, etc.).

Tipul de piață

În estimarea valorii de piață, evaluatorul identifică și analizează piața care influențează proprietățile imobiliare din care face parte terenul subiect. Coreland cea mai bună utilizare cu necesitățile, dorințele, motivațiile, potențialul natural (acces la drum public, suprafață, prezența/absența utilitatilor, etc.) precum și potențialul investițional al participanților de pe piață, am studiat piața terenurilor construibile, din intravilan, libere de construcții, situate în apropiere.

Piata imobiliara specifica proprietății evaluate

Efectele pandemiei ce a debutat in anul 2019, ale conflictului in Ucraina, precum si criza economică mondiala generata de aceste evenimente, determina
-un nivel exagerat al ofertelor de vanzare/inchiriere a terenurilor;
-menținerea inflexibilă a acestora si o activitate slabă a pieței in general, cu un număr redus de tranzacții pe piata libera;

Cererea reprezinta numarul de proprietati de acelasi tip pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pentru o anumita piata, intr-un interval de timp. Marimea cererii determina atractivitatea unei proprietati. Cererea este foarte sensibila la conditiile generale in perioada de referinta. Astfel, cele prezentate se refera la perioada actuala si evolutia viitoare din aceasta perspectiva.

Desi in prezent se manifesta o relansare a cererii pentru terenuri intravilane, libere de constructii, fie pentru inchiriere, fie pentru cumparare, datorita conjuncturii economice actuale se observa o suspendare a tranzactiilor care plaseaza piata intr-un moment de asteptare. Aceasta poate fi o consecinta a reglementarilor stricte impuse de autoritati pentru traversarea acestei situatii speciale, situatie care a dus la incetinirea sau chiar suspendarea unor activitati economice si sociale, iar din acest motiv si cererea pentru terenuri cu astfel de caracteristici, in opinia evaluatorului, se va inscrie pe un trend usor descendent.

Analiza ofertei

Oferta reprezinta numarul de proprietati de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un moment dat, la un anumit pret si intr-un anumit loc indica gradul de raritate a acelui tip de proprietate. Elementele care stau la baza unui studiu de vandabilitate se refera la dimensiunea si activitatea pietei imobiliare (proprietati total, proprietati in piata, proprietati vandute, proprietati solicitate, preturi obtinute si previziuni privind piata).

Urmare a studierii activitatii in piata imobiliara specifica a comunei Caiuti, se constata ca sunt scoase la vanzare libera pe piata, terenuri intravilane cu caracteristici asemanatoare celor analizate, fiind identificate tranzactii efectuate in cursul anilor 2022-2023 (atasate prezentului raport de evaluare).

Echilibrul

La nivelul zonei de interes a evaluarii nu se poate vorbi de o piata imobiliara extrem de functionala in ceea ce priveste proprietatile studiate, piata in care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale acestui tip de imobile. In aceste conditii, punctul de echilibru in care se intalneste cererea cu oferta este dificil de atins.

CAPITOLUL 5 - Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber/Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății obiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății 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 proprietății construite)

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

Studierea c.m.b.u in cele doua variante posibile

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită – Nu este cazul (teren nefavorabil construirii, sub aspectul geometriei și al raportului taturilor)

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Zona în care se afla proprietatea este construibilă, iar estimarea valorii se face în ipoteza specială ca terenul obiect al raportului de evaluare este construibil și analizat ca atare în contextul pieței specifice a terenurilor intravilane construibile, libere de construcții.

Prin urmare cea mai bună utilizare, în prezent, este cea de teren intravilan construibil, îndeplinind criteriile specifice analizate (utilizare legală, fizic posibilă, fezabilă financiar, maxim productivă) în condițiile ipotezei speciale enunțate.

Având în vedere cea mai bună utilizare identificată, valoarea terenului obiect al evaluării, cea mai apropiată de valoarea de piață, poate fi estimată prin comparația vânzărilor din piața specifică.

CAPITOLUL 6 – Evaluarea propriu-zisă, în acord cu solicitarea clientului

6.1. Abordarea prin piața-metoda comparației vânzărilor (pret unitar al tranzacțiilor identificate)

Metoda comparației directe este preferată atunci când există date de piață pentru proprietăți similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării.

Condiția esențială a folosirii metodei este existența unor date suficiente și sigure privind tranzacții similare în zonă.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și /sau oferte comparabile.

Elementele de comparație includ:

- dreptul la proprietate;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- cheltuieli efectuate imediat după cumpărare;
- restricții legale;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia, front la stradă, acces la drum, etc.);
- utilitățile disponibile (sursa de apă pentru udarea terenurilor agricole);
- zonarea;

În anexa la prezentul raport de evaluare am atașat cele mai recente contracte de vânzare-cumpărare, încheiate în formă autentică, ale unor proprietăți comparabile tranzacționate, ce au caracteristici tehnice, amplasament în zonă studiată Pralea, utilizare și stare fizică asemănătoare cu ale imobilului studiat. Aceste comparabile au stat la baza analizei de pret ce a fundamentat opinia evaluatorului privind valoarea terenului obiect.

Prezentarea comparabilelor selectate:

Comparabila 1 Teren arabil și fanat intravilan, liber de construcții, cu formă neregulată, situat în zona periferică a satului Pralea-la limită extravilanului, în suprafață de 4.994 mp ce aparține imobilului identificat prin nr. cadastral 61.342-UAT Caiuți, cu acces direct la drumul satească care se continuă în extravilan printr-un drum de exploatare agricolă, rețea de distribuție a energiei electrice în apropiere (dar nu la limită proprietății).

S-a tranzacționat la prețul de 3,10 lei/mp (Contract de vânzare-cumpărare nr. 2681/02.12.2021-Bnp Mihnea Balan-Onesti).

Comparabila 2 Teren arabil intravilan, liber de construcții, cu formă regulată, situat în zona mediană a satului Pralea la limită intravilanului, în suprafață de 1.265 mp ce aparține imobilului identificat prin nr. cadastral 62874-UAT Caiuți, cale acces la drum satească, rețea de distribuție energie electrică în apropiere, peste proprietatea Popescu Ioan, dar nu la limită proprietății).

S-a tranzacționat la prețul de 8,09 lei/mp (Contract de vânzare-cumpărare nr. 161/27.01.2022-Bnp Mihnea Balan-Onesti).

Comparabila 3 Teren fanat intravilan, liber de construcții, cu formă poligonală, situat în zona mediană a satului Pralea la limită intravilanului, în suprafață de 682 mp ce aparține imobilului identificat prin nr. cadastral 62955-UAT Caiuți, cu acces la str. Mocanitei, rețea de distribuție energie electrică la limită (str. Mocanitei).

S-a tranzacționat la prețul de 53,1 lei/mp (Contract de vânzare-cumpărare nr. 547/10.02.2022-Bnp Lex Voluntatis-Onesti).

Urmare a discutiei cu reprezentantul vanzatorului, parte in contractul de vanzare cumparare nr. 547/10.02.2022, s-a constatat o eroare in cuprinsul acestuia, in sensul ca terenul faneata in suprafata de 682 mp situat in extravilan, a fost scos la vanzare pentru suma de 5.000 lei, iar diferenta de pret in cuantum de 7.000 lei a fost stabilita pentru terenul de 1.318 mp, intravilan.

Se alege ca unitate de comparatie **pretul de vanzare unitar** al terenului (lei/mp cu t.v.a.).

SPECIFICATIE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Pret de vanzare (lei cu tva)	6.000	10.000	70.000
Suprafata teren agricol tranzactionata (mp)	4.994	1.235	1.318
Pret unitar vanzare lei/mp (lei cu t.v.a.)	3,10	8,09	53,1

Grila comparatiilor de piata (analiza pretului de tranzactionare)

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN obiect	TERENURI COMPARABILE		
			COMP. 1 Nr. cad. 61342	COMP. 2 Nr. cad. 62874	COMP. 3 Nr. cad. 62955
	Pret vanzare unitar (lei/mp)		3,10	8,09	53,10
Corectii ale tranzactiei					
1	Deptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,10	8,09	53,10
2	Conditii de finantare	Proprii	Proprii	Proprii	Proprii
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,10	8,09	53,10
3	Conditii de vanzare	Libera	Similar	Similar	Similar
	Corectie (%)		0%	0%	%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,10	8,09	53,10
4	Conditii de piata (data publicarii)	Martie 2023	Dec. 2021	Ian. 2022	Febr. 2022
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,10	8,09	53,10
Corectii ale proprietatii					
5	Suprafata terenului (mp)	262	4.994	1.235	1.318
	Corectie (%)		+4,73%	+0,97%	+1,05%
	Corectie (lei/mp)		+0,15	+0,08	+0,56
	Pret ajustat (lei/mp)		3,25	8,17	53,66
6	Utilitati	Energie electrica la limita proprietatii	Nu	Nu	Similar
	Corectie (%)		+25%	+25%	0%
	Corectie (lei/mp)		+0,81	+2,04	0,00
	Pret ajustat (lei/mp)		4,06	10,21	53,66
7	Acces	Utilizat ca acces la str Mocanitei	Fara acces	Fara acces	Acces
	Corectie (%)		+25%	+25%	0%
	Corectie (lei/mp)		+1,01	2,55	0,00
	Pret ajustat (lei/mp)		5,07	12,76	53,66
8	Restrictii legale				
	Corectie totala bruta(lei/mp)		1,97	4,67	0,56
	Corectie bruta (%) din pret		63,5%	57,7%	1%
	Numar corectii		3	3	1
	Pret unitar estimat (lei/mp)	53,66			
	Valoare teren obiect (lei cu t.v.a)	14.059			

Valoarea de piata a terenului intravilan cu suprafata de 262 mp, estimata prin metoda comparatiei vanzarilor este 14.100 lei (rotunjit, cu tva) = 2.850 euro (rotunjit, cu tva).

Conform manualului „Evaluarea proprietatii imobiliare” editia a 13-a in limba romana , autor Appraisal Institute, 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 aceeași 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.

Conditiiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate comparabilele)-corectie nula.

4. *Conditii de piata;*

Conditiiile de piata sunt aceleasi pentru toate loturile-corectie nula.

5. *Suprafata terenului;*

S-au efectuat corectii pentru comparabile, cu cate un procent de 1% pentru 1000 mp in plus sau in minus fata de suprafata terenului subiect.

(de exemplu $4.994 - 261 \text{ mp} = 4.733 \text{ mp}$, rezultand ajustarea de 4,73%). Din analiza datelor se constata ca pretul unitar creste invers proportional cu suprafata terenurilor.

6. *Acces;*

Din analiza perechilor de comparabile, se constata ca pretul unitar al terenurilor cu acces propriu la un drum public este mai mare cu 25% fata de cele fara acces.

7. *Utilitati;*

Din analiza perechilor de comparabile, se constata ca pretul unitar al terenurilor cu acces la reseaua de distributie a energiei electrice este mai mare cu 25% fata de cele fara utilitati.

CAPITOLUL 7

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente, astfel:

-Valoarea de piata a terenului in suprafata de 262 mp, situat in intravilan, liber de constructii, estimata prin metoda comparatiei vanzarilor este 14.100 lei (cu tva) = 2.850 euro (cu tva).

Estimarile au fost facute tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice perioadei curente.

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

In urma prelucrarii datelor, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, in opinia mea, **pretul propus** in vederea transferului dreptului de proprietate asupra terenului in suprafata de 261 mp, situat in intravilanul satului Pralea, descris in HCL nr. 14/28.02.2023 ca apartinand lotului ce urmeaza a fi achizitionat de catre Comuna Caiuti in cadrul proiectului de investitii publice "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni" **este 14.100 lei (cu tva) = 2.850 euro (cu tva)**, fiind dat de *valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei vanzarilor din piata imobiliara specifica identificata la nivelul satului Pralea.*

Expert evaluator

Bodron Stelian

Stampila evaluator

Semnatura



Anexe:

- Extrase de plan si de ortofotoplan privind identificarea in zona a amplasamentului studiat;
- Extrase din publicatiile ofertelor de vanzare de pe site-ul Primariei Caiuti;
- Extrase din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) Caiuti
- Tabel de analiza a comparatiei ofertelor pentru proprietati asimilabile;
- Fotografii relevante ale imobilului si localizarea acestora;
- Acte doveditoare ale dreptului de proprietate evaluat;
- Documentatie cadastrala (planuri de amplasament si delimitare ale loturilor propuse, inclusiv pentru lotul obiect;
- Curs valutar BNR