

ROMÂNIA

JUDEȚUL BACĂU

COMUNA GURA VĂII

PRIMAR

Loc.Gura Văii, Strada Primăriei , nr.2, Com. Gura Văii, județ Bacău, Cp 607220

Tel:[0371407500](tel:0371407500) Fax:0372002112, E-mail:primariaguravaii@yahoo.com

Nr.....1444...../16.02.2024

ANUNȚ

TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ

Primăria Gura Văii anunța persoanele interesat că în virtutea Codului Administrativ, Primarul comunei Gura Văii, a inițiat

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE *privind cumpararea unui imobil , situat in comuna Gura Văii, sat*

Gura Văii, judetul Bacău, format din teren în suprafață de 1527 mp și Anexa Gospodărească în suprafața construită de 80 mp,

Acestea pot fi consultate online la rubrica – Proiecte de hotărâri pe site-ul www.uatcomunaguravaii.ro sau fizic la secretarul general al comunei Gura Văii.

Conform Legii Transparenței decizionale nr.52/2003 orice persoană interesată poate formula obiecțiuni, recomandări ori completări , prin intermediul registraturii Primăriei, numărul de fax 0372002112 sau e-mail:primariaguravaii@yahoo.com.

Data Limită de depunere a obiecțiunilor, opiniilor, recomandărilor ori completărilor:data proximei ședințe a consiliului local.

PRIMAR

Jr.SILVIU TINEI





ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
PRIMAR
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GURA VĂII

Nr.¹⁴⁷³...../16/02/2024

=PROIECT DE HOTĂRÂRE=

privind cumpararea unui imobil , situat in comuna Gura Văii, sat
Gura Văii, judetul Bacău, format din teren în suprafață de 1527 mp și Anexa
Gospodărească în suprafața construită de 80 mp,

**Consiliul Local al comunei Gura Văii, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară
la data de 26.02.2024 , legal constituită, în prezența unui număr de ___
consilieri din cei 15 aleși.**

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind cumpararea unui imobil , situat in comuna Gura Văii, sat Gura Văii, judetul Bacău, format din teren în suprafață de 1527 mp și Anexa Gospodărească în suprafața construită de 80 mp, aflat în procedura de executare silită înregistrat la nr.¹⁴⁷³...../16/02/2024 inițiat de Primarul comunei Gura Văii și aprobat prin referatul de aprobare inregistrat sub nr.¹⁴⁷⁴...../16.02.2024.
- raportul cu nr.¹⁴⁷⁶...../16.02.2024 întocmit de Compartimentul Achiziții Publice.
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate de pe lângă Consiliul Local al comunei Gura Văii

Văzând obiectivele de investiții:

- * „EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA IN COMUNA GURA VAI, JUDEȚUL BACAU”
- * „INFIINȚAREA UNUI CENTRU DE COLECTARE A DESEURILOR PRIN APORT VOLUNTAR IN COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „SISTEM DE MONITORIZARE ȘI SIGURANȚA A SPAȚIULUI PUBLIC – DEZVOLTAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT LOCAL PRIN IMPLEMENTAREA UNUI SISTEM DE MONITORIZARE ȘI SIGURANȚA A SPAȚIULUI PUBLIC LA NIVELUL COMUNEI GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „EXTINDERE REȚEA DE APĂ POTABILĂ ȘI BRANȘAMENTE AFERENTE SATELOR TEMELIA ȘI DUMBRAVA, COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „INFIINTARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE IN COMUNA GURA VAI CU SATELE APARTINATOARE GURA VAI, MOTOCESTI, PALTINATA, TEMELIA, DUMBRAVA, CAPATA, JUDEȚUL BACAU,,
- * „PROIECT INTEGRAT PENTRU INFIINTAREA REȚELEI DE CANALIZARE A APEI MENAJERE SI MODERNIZAREA REȚELEI DE APA POTABILA IN COMUNA GURA VAI, JUDEȚUL BACAU,,

- art.858, art.863, lit.a) art. 1650 alin.(1), art. 1666 și 1657 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

În temeiul art. 129 , art. 139 și art.196 alin.(1) lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă cumpararea imobilului situat în comuna Gura Văii, sat Gura Văii, Strada Primăriei , județul Bacău, format din: teren în suprafață de 1527 mp și Anexa Gospodărească în suprafața construită de 80 mp, identificat cu nr. Cadastral 60434 și înscris în C.F. 60434 Gura Văii, pentru a asigura spațiul necesar organizărilor de șantier pentru investițiile ce se vor derula pe raza comunei Gura Văii.

Art.2.- (1) Se însușește Raportul de evaluare nr.³⁶.../14/02/2024 , realizat de evaluator autorizat ANEVAR, Adrian Ionuț Gaman , cu legitimația nr.18734, reprezentant legal al Cabinet de Insolvență și Evaluări Adrian Ionuț Gaman.

(2) Se desemnează din partea Consiliului Local Gura Văii doi membri ce vor face parte din comisia de negociere , după cum urmează:

1. _____

2. _____

(3) Prețul stabilit în urma negocierii poate fi mai mic dar nu poate depăși valoarea de 99.800 de lei stabilită prin Raportul de Evaluare prevăzut la art.2.1.

(4) Se împuternicește domnul Tinei Silviu, primarul comunei Gura Văii să semneze în numele comunei Gura Văii, contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului – public.

(3) Plata contravalorii imobilului se va efectua în lei, din fondurile bugetului local al comunei Gura Văii în contul vânzătorului.

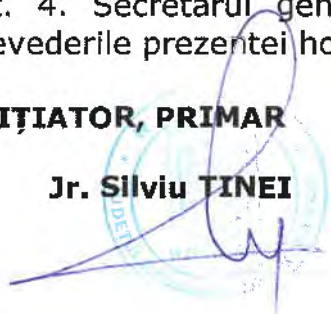
(4) Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în cartea Funciară, vor fi suportate de cumpărător, din fondurile bugetului local al comunei Gura Văii

Art. 3. – Terenul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al comunei Gura Văii, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Gura Văii se completează în mod corespunzător.

Art. 4. Secretarul general al comunei Gura Văii va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri și o va înainta la Instituția Prefectului Bacău.

INIȚIATOR, PRIMAR

Jr. Silviu TINEI



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL UAT
CORNEL PANȚIRU**



Hotărârea a fost adoptată cu voturi pentru, voturi împotriva și abținere din numărul total de 15 consilieri locali în funcție și ___ consilieri locali prezenți la ședință.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
PRIMAR

Nr.1474 / 16.02./2024

=REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÎRE=
privind cumpararea unui imobil , situat în comuna Gura Văii, sat
Gura Văii, județul Bacău, format din teren în suprafață de 1527 mp și Anexa
Gospodărească în suprafața construită de 80 mp,

ONORAT CONSILIU,

Având în vedere:

- raportul cu nr.1476 / 16.02.2024 întocmit de Compartimentul Achiziții Publice.
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate de pe lângă Consiliul Local al comunei Gura Văii

Văzând obiectivele de investiții:

- * „EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ ÎN COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU”
- * „INFIINȚAREA UNUI CENTRU DE COLECTARE A DESEURILOR PRIN APORT VOLUNTAR ÎN COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „SISTEM DE MONITORIZARE ȘI SIGURANȚA A SPAȚIULUI PUBLIC – DEZVOLTAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT LOCAL PRIN IMPLEMENTAREA UNUI SISTEM DE MONITORIZARE ȘI SIGURANȚA A SPAȚIULUI PUBLIC LA NIVELUL COMUNEI GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „EXTINDERE REȚEA DE APĂ POTABILĂ ȘI BRANȘAMENTE AFERENTE SATELOR TEMELIA ȘI DUMBRAVA, COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „INFIINȚARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE ÎN COMUNA GURA VĂII CU SATELE APARTINĂTOARE GURA VĂII, MOTOCEȘTI, PALTINATA, TEMELIA, DUMBRAVA, CAPATA, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „PROIECT INTEGRAT PENTRU INFIINȚAREA REȚELEI DE CANALIZARE A APEI MENAJERE ȘI MODERNIZAREA REȚELEI DE APA POTABILĂ ÎN COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,

A fost identificat un imobil disponibil pentru a fi cumpărat astfel încât să putem oferi un loc pentru desfășurarea organizărilor de șantier pentru proiectele de investiții astfel încât să le scoatem din proximitatea drumurilor comunale pentru a evita blocajele. Totodată, terenul va putea deserve unei stații de pompe pentru proiectul de canalizare, loc de depozitare , mutarea locului de joacă din proximitatea drumului comunal , etc.

Fapt pentru care consider proiectul de hotărâre oportun și poate fi supus dezbaterii și aprobării de către Consiliul Local.

PRIMAR
Jr.SILVIU TINEI



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
U.A.T.COMUNA GURA VĂII
PRIMAR**

**607220-GURA VĂII- Strada Primăriei nr.2, Tel:0371407500, Fax:0372002112,
E-mail:primariaguravaii@yahoo.com**

Nr. 1475 / 16 / 02 / 2024

**CĂTRE,
Compartimentul Achiziții Publice**

Subsemnatul, Silviu TINEI, cu domiciliul în satul Gura Văii, comuna Gura Văii, județul Bacău, identificat prin CNP 1861006045411, legitimat cu C.I. seria ZC nr. 289521, în calitate de Primar al comunei Gura Văii , județul Bacău, validat de Judecătoria Onești prin Încheiere finală camera consiliu 1895/2020 15.10.2020 din dosarul nr. 4606/270/2020, vă aduc la cunoștină faptul că am inițiat Proiectul de hotărâre privind cumpararea unui imobil , situat in comuna Gura Văii, sat Gura Văii, judetul Bacău, format din teren în suprafață de 1527 mp și Anexa Gospodărească în suprafața construită de 80 mp, înregistrat la nr. 1473 / 16 / 02 / 2024 și aprobat prin referatul nr. 1474 / 16 .02.2024

În virtutea prevederilor OUG 57/2019 , privind Codul Administrativ, actualizat , vă invit să elaborați un Raport de specialitate comun la proiectul de hotărâre indicat anterior, care va respecta cerințele și forma impuse de lege.

Termen : 20.02.2024, ora 15.00

**INIȚIATOR, PRIMAR
Jr. Silviu TINEI**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
COMPARTIMENT ACHIZIȚII PUBLICE

Nr.¹⁴⁷⁶ / ^{16.02} / 2024

RAPORT DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÎRE
privind cumpararea unui imobil , situat in comuna Gura Văii, sat
Gura Văii, judetul Bacău, format din teren în suprafață de 1527 mp și Anexa
Gospodărească în suprafața construită de 80 mp,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărîre privind cumpararea unui imobil , situat in comuna Gura Văii, sat Gura Văii, judetul Bacău, format din teren în suprafață de 1527 mp și Anexa Gospodărească în suprafața construită de 80 mp, aflat în procedura de executare silită înregistrat la nr.¹⁴⁷³ / ¹⁶ / 02 / 2024 inițiat de Primarul comunei Gura Văii și aprobat prin referatul de aprobare inregistrat sub nr.¹⁴⁷⁴ / ¹⁶ . 02 . 2024 . - avizul favorabil al comisiilor de specialitate de pe lângă Consiliul Local al comunei Gura Văii
- art.858, art.863, lit.a) art. 1650 alin.(1), art. 1666 și 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

Văzând obiectivele de investiții:

- * „EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA IN COMUNA GURA VAI, JUDEȚUL BACAU”
- * „INFIINȚAREA UNUI CENTRU DE COLECTARE A DESEURILOR PRIN APORT VOLUNTAR IN COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „SISTEM DE MONITORIZARE ȘI SIGURANȚA A SPAȚIULUI PUBLIC – DEZVOLTAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT LOCAL PRIN IMPLEMENTAREA UNUI SISTEM DE MONITORIZARE ȘI SIGURANȚA A SPAȚIULUI PUBLIC LA NIVELUL COMUNEI GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „EXTINDERE REȚEA DE APĂ POTABILĂ ȘI BRANȘAMENTE AFERENTE SATELOR TEMELIA ȘI DUMBRAVA, COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU,,
- * „INFIINTARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE IN COMUNA GURA VAI CU SATELE APARTINATOARE GURA VAI, MOTOCESTI, PALTINATA, TEMELIA, DUMBRAVA, CAPATA, JUDEȚUL BACAU,,
- * „PROIECT INTEGRAT PENTRU INFIINTAREA REȚELEI DE CANALIZARE A APEI MENAJERE SI MODERNIZAREA REȚELEI DE APA POTABILA IN COMUNA GURA VAI, JUDEȚUL BACAU,,

A fost identificat un imobil disponibil pentru a fi cumpărat astfel încât să putem oferi un loc pentru desfășurarea organizărilor de șantier pentru proiectele de investiții astfel încât să le scoatem din proximitatea drumurilor comunale pentru a evita blocajele. Totodata, terenul va putea deservi unei stații de pompe pentru proiectul de canalizare, loc de depozitare , mutarea locului de joacă din proximitatea drumului comunal , etc.
Consider că proiectul de hotărîre respectă condițiile de legalitate și oportunitatea lui va fi decisă de Consiliul Local al comunei Gura Văii.

**Consilier achiziții Publice
Tataru Mihaela Gina**



RAPORT DE EVALUARE

--PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ--

TEREN INTRAVILAN & CONSTRUCȚIE TIP ANEXĂ
GOSPODĂREASCĂ (GRAJD)

SAT GURA VĂII, COM. GURA VĂII, JUD. BACĂU



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA GURA VĂII

PROPRIETAR: ANGHEL EMIL & ANGHEL ANA-MARIA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului sau al utilizatorului

CUPRINS

1) Sinteza Raportului.....	4
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1) Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	7
3) Scopul evaluării.....	7
4) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	7
5) Tipul valorii.....	8
6) Data evaluării.....	8
7) Amploarea inspecției.....	8
8) Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	8
9) Natura și sursa informațiilor pe care se baza evaluarea.....	9
10) Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
11) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	12
12) Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022,.....	12
13) Descrierea Raportului.....	13
14) Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	13
15) Modalități de plată.....	13
16) Riscul evaluării.....	13
17) Valabilitatea raportului.....	13
18) Accesul la proprietate.....	14
II. PREZENTAREA DATELOR.....	16
1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică.....	16
2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate.....	16
3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare.....	16
4) Informații despre amplasament.....	18
5) Descrierea construcțiilor și amenajărilor.....	19
6) Descriere terenului.....	19
7) Date privind impozitele și taxele.....	19
8) Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	19
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	20
1) Analiza pieței imobiliare.....	20
2) Analiza cererii probabile.....	24
3) Analiza ofertei competitive.....	24
4) Echilibrul pieței.....	24
IV. EVALUARE.....	25
1) Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	25
2) Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construit.....	25
3) Evaluarea terenului.....	26
4) Abordarea prin piață.....	32
5) Abordarea prin cost.....	33
6) Abordarea prin venit.....	36
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	38
5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valori.....	38
VI. ANEXE.....	39
1) Comparabile utilizate.....	39
2) Fotografii.....	39
3) Documente (plauuri de situație, relevee, Ac, Cvc, etc).....	39
1) Comparabile utilizate.....	40
2) Fotografii.....	45
3) Documente (planuri de situație, relevee, Ac, Cvc, etc).....	49

Către: **PRIMĂRIA GURA VĂII**

Referitor la: **proprietate imobiliară teren intravilan și construcție**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare teren intravilan și construcție tip anexă gospodărească(grajd), am efectuat inspecția acesteia, am analizat piața specifică și am estimat valoarea de piață, în vederea informării clientului.

Cabinet de Insolvență și Evaluări Adrian Ionuț Gaman, prin evaluator Adrian Ionuț Gaman-EPI,EBM membru autorizat ANEVAR, cu legitimația nr. 18734, a evaluat proprietatea imobiliară, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – în vigoare la data evaluării.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la data de 23.01.2024, este:

<p>VALOARE DE PIAȚĂ</p> <p>20.000 eur echivalent a 99.800 lei</p> <p>Curs BNR 4,9769 lei/eur</p>
--

Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice, juridice și alte aspecte de risc menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea estimată a proprietății imobiliare.

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării.

Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Cu deosebită considerație,

Evaluator autorizat:

- ❖ **Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM**
- ❖ **Membru autorizat ANEVAR**
- ❖ **Legitimație nr. 18734**

1) Sinteza Raportului

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la inspecția proprietății în data de 23.01.2024 și evaluarea în data de 23.01.2024 a proprietății imobiliare teren intravilan și construcții aferente. Vă transmitem alăturat raportul întocmit de către Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM-Leg. 18734, membru titular ANEVAR, în plus, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Raportul de evaluare respectă cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR prin Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (în vigoare la data evaluării).

DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietății de tip rezidențial situată în sat Gura Văii, strada com. Gura Văii, jud Bacău.

Client: Primăria Gura Văii

Utilizator desemnat: Primăria Gura Văii

Proprietar: Anghel Emil & Anghel Ana Maria

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 23.01.2024 **Curs bnr:** 4,9769 lei

Data inspecției bunului evaluat: 23.01.2024

Descriere obiectiv conform carte funciară:

- *Grajd – C2, construit din lemn* în suprafață de 80 mp, informații conform nr. carte funciară 60434, nr. cadastral 60434-C2.
- *Teren intravilan*, în suprafață de 1.527 mp, categoria de folosință curți construcții - 589 mp, arabil - 357 mp și vie - 581 mp.
- Proprietar: Anghel Emil & Anghel Ana Maria, conform documente puse la dispoziție.

Descriere obiectiv conform inspecție:

- Proprietate rezidențială, formată din:
 - Teren intravilan, în suprafață de 1.527 mp, formă plană, neregulată, cu dublă deschidere la stradă, drum public pietruit.
 - Construcție – Grajd C2:
 - regim de înălțime parter, suprafață construită desfășurată(Scd) 80 mp și suprafață construită(Sc) 80 mp.
 - stare fizică satisfăcătoare.
 - sistem constructiv: lemn / paiantă.
- Zona: rurală centrală.
- Situație proprietate: utilizată de către proprietar în activități rurale.
- Accesul la proprietate: drum communal, str. Primăriei conform Gmaps, drum public, pietruit.

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Situația juridică a imobilului a fost identificată conform documente puse la dispoziția evaluatorului și anexate prezentului raport de evaluare.

Scopul evaluării: informare-client.

Baza evaluării: valoarea de piață.

Piața terenurilor situate în zona: rurală centrală este piața specifică analizată.

Evaluatorul nu este responsabil în situația în care valoarea este impactată de către orice viciu juridic, fizic/constructiv, mediu etc sau alte aspecte care nu au fost comunicate evaluatorului de către proprietar. Prin acceptarea raportului de evaluare de către beneficiar/client și utilizarea în scopul pentru care a fost emis, acesta este de acord cu privire la raționamentul aplicat de către evaluator, inclusiv cu ipotezele speciale sau orice alte ipoteze menționate în cadrul raportului și este unic responsabil pentru utilizarea acestuia.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Identificare scriptica: Conform extras de carte funciară nr. 60434

Identificare factica: Conform inspecției realizate și corespunde cu identificarea scriptica.

Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra construcției și terenului).

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piața: a fost aplicată pentru stabilirea valorii terenului.
- Abordarea prin venit: nu a fost aplicată datorită volumului redus de informații din piață.
- Abordarea prin cost: a fost aplicată.

REZULTATUL EVALUARII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării **abordării prin piața**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 23.01.2024 este:

VALOARE DE PIAȚĂ

20,000 eur echivalent a 99,800 lei

Curs BNR 4,9769 lei/eur

- Valoarea nu este afectată de T.V.A.
- Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării.
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Valorile estimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs.

EVALUATOR AUTORIZAT

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM
- ❖ Membru autorizat ANEVAR
- ❖ Legitimăție nr. 18734

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR:

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM
- ❖ Membru titulat ANEVAR
- ❖ Legitimăție nr. 18734
- ❖ Telefon 0740.195.183
- ❖ E-mail insolventafaliment1983@gmail.com
- ❖ Adresa postala: Onești, str. Calea Mărășești, nr. 6, sc. B, ap.7, jud. Bacau.

Prin prezenta certificam că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;
- Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Responsabilitatea evaluatorului

- Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și totodată este responsabil de acuratețea informațiilor furnizate în raport (date de piață, comparabile etc).
- Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT

Gaman Adrian Ionuț
Membru titular ANEVAR
Legitimăție 18734

2) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Determinând forma și conținutul prezentului Raport de Evaluare înregistrat la evaluator, cu persoanele pentru care se realizează evaluarea a fost asigurat faptul că acesta conține toate informațiile adecvate necesităților lor.

Client: Primăria Gura Văii

Utilizator desemnat: Primăria Gura Văii

Proprietar: Anghel Emil & Anghel Ana Maria

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor menționate anterior doar cu scopul menționat la punctul 3, și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

3) Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informare client, de unde rezultă că tipul valorii estimate în cadrul raportului este valoarea de piață (valoarea nu este afectată de T.V.A) a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

4) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare “teren și anexe gospodărești” situate în sat Gura Văii, com. Gura Văii, jud. Bacău.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform nr. CF 60434, proprietar **Anghel Emil & Anghel Ana Maria**.

Proprietarul deține integral dreptul de proprietate, conform documente pus la dispoziția evaluatorului, neexistând impedimente de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate, sau posibilitatea transferării acestui drept. Dreptul de proprietate se presupune a fi valabil și vandabil.

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietății imobiliare “teren și anexe gospodărești” situate în sat Gura Văii, com. Gura Văii, jud. Bacău.

Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății. Drept de proprietate dobândit prin:

- Contract de vânzare eumpărare nr. 2388/27.10.2021

Identificarea dreptului de proprietate CF Nr 60434 partea a II a:

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60434	1.527	Teren intravilan delimitat integral de gard lemn și plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	60434-C2	Loc. Gura Văii, Jud. Bacău	Nr. nivelun:1; S. construita la sol:80 mp; S. construita desfasurata:80 mp; Grad P.

Mențiuni referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CF Nr 60434 partea a IIIa:

C. Partea III. SARCINI .

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

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF 60434, eliberat la data de 14.02.2024, anexat prezentului raport de evaluare. **Conform extrasului de carte funciară proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.**

5) Tipul valorii

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise anterior, aceasta fiind recomandată de către Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general) (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

„Valoarea de piață este suma estimate pentru care un active 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.”

Conform SEV 104 – Cadru general, pct.30: ” 30. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de piață
30.1 Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active 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”.

6) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare la data evaluării, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în 23.01.2024.

7) Amploarea inspecției

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Fotografiiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminari/infestări ale clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpușe sau inaccesibile ale clădirii.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

8) Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.

“SEV 103 (g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării - Trebuie să fie prezentate în raport atât documentarea necesară pentru efectuarea evaluării, cât și limitările documentării respective consemnate în termenii de referință ai evaluării.”

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Fotografiiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant prin cadrul bancii și a celorlalte documente avute la dispoziție

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpușe sau inaccesibile ale clădirii.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 23.10.2021 de către evaluator Gaman Adrian Ionuț, în prezența clientului.

9) **Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (amenajări interioare, data amenajărilor interioare, situație, juridică, economică, suprafețe, chirii, istoric, etc.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
- sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.
informații furnizate de către agenții imobiliari, privind tranzacțiile similare.
- informații privind cererea și oferta (agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe raza municipiului (www.corales.ro, www.hitch&mocher.ro, www.eugenestate.ro), site-uri de internet cu specific imobiliar (www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro) și publicații locale de proprietăți imobiliare.
- informații aferente tendinței pieței.
- Informații de piață obținute pentru vânzări :

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:					
Elemente de comparatic	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta (euro)	0	7	7	7	9
Tip comparabila	0	oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Condiții de vânzare	fara	fara	fara	fara	fara
Condiții de piața	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	nu	nu	nu	nu
Localizare	sat Gura Vaii, proximitate primarie, sat principal	sat Defeni, com Helegiu, sat secundar	sat Gura Vaii, proximitate primarie, sat principal	sat/com Targu Trotus	sat/com Casin
Tip zona	centrala	periferica	centrala	periferica	periferica
Acces	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, asfaltat
Destinația (utilizarea terenului)	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Utilități	energie electrica, apa	energie electrica, apa	energie electrica; apa aprox 50 m	energie electrica; apa aprox 50 m	apa, curent ele, gaze
Suprafata (mp)	1.527	3.000	2.200	4.282	2.000
Attele(FS ,PUZ, panta, etc.)	2 FS	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Informații de piața obținute (surse)</i>					
COMPARABILA A - link	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi11m7.html				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA B - link	https://www.imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-gura-vaii-bacau-2601708				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA C - link	https://www.olx.ro/d/oferta/opportunitate-teren-intravilan-targu-trotus-IDhYrMn.html				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA D - link	http://www.casavis.ro/teren-de-vanzare-onesti-1123.html				
	verificat telefonic : da				

10) Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, de aceea nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor și terenului este considerat valabil și proprietatea poate fi vândută;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini;

-
- Toate informațiile furnizate de clientul lucrării se consideră a fi autentice, dar nu putem garanta asupra preciziei acestora;
 - Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta destinatarul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
 - Nu am realizat o analiză a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara celor expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport;
 - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale administrative locale sau republicane sau de către alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 - Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
 - În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
 - Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
-

-
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul de CF și releveul/memoriul tehnic puse la dispoziția evaluatorului;
 - Valorile exprimate în EURO sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar, nu este linear.
 - S-a avut în vedere la estimarea cheltuielilor de costurile curente la materialele de construcție, modificarea ulterioară a acestora putând influența costul final al construcției
 - Releveul imobilului nu a fost pus la dispoziția evaluatorului.

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul

Alte ipoteze specifice.

11) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

12) Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate pe baza:

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 233 Proprietate în curs de construire (IVS 410)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

13) Descrierea Raportului

“SEV 101 Termenii de referință ai evaluării - Descrierea raportului: Trebuie convenită și consemnată în scris confirmarea formei raportului de evaluare care va fi furnizat. Se vor face referiri la acele părți ale raportului care ar putea să fie excluse, conform specificației din SEV 103 Raportare.”

“SEV 103 - Conținutul raportului:

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele acestui standard trebuie să fie convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării.”

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

În tema comenzii cu ID Nr menționat anterior și numirea evaluatorului nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

14) Moneda în care se exprima valoarea estimată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9759 LEI pentru un EURO. Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvata doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

15) Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

16) Riscul evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor rezidențiale tip casa. Se constată o piață relativ activă, oferta zonală este medie, cererea medie. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

17) Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiu de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor

evaluatoarea nu este responsabil decît în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atîta timp cît pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această data fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

18) Accesul la proprietate

Accesul este facil și se poate face auto și pietonal în mod direct.

Conform extras de Carte Funciara adresa este sat Gura Văii, com. Gura Văii, jud. Bacău.

Conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziția evaluatorului accesul la proprietate se realizează din drum public comunal. La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din str. drum public communal.

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza în care accesul la proprietate se realizează fără restricții.

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

20.2 Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului posesia, folosința și dispoziția asupra terenului și construcțiilor. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra unei suprafețe de teren definite. Titularul acestui drept are un drept absolut de posesie și de dispoziție asupra terenului și oricărei construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri prevăzute prin lege sau prin alte titluri executorii,

(b) un drept derivat care conferă în mod normal titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție asupra unei anumite suprafețe de teren sau de construcții, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere și/sau

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor dar fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de servitute sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

„(c) un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute.

c) bis. Comentariu privind aplicabilitatea în România: Un drept de folosință special – dreptul de servitute, ca derivat al dreptului de proprietate – reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și, respectiv, în sarcina unor imobile. Este un accesoriu al fondului – nu poate fi despărțit de fond pentru a constitui un drept de sine stătător. Este un drept perpetuu, întrucât se menține atît timp cît există cele două imobile și situația care a determinat constituirea lui.

90.3 Astfel, atunci cînd se evaluează un drept asupra proprietății imobiliare este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul aceluși drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor individuale ale diferitelor drepturi asupra aceleiași proprietăți va fi diferită

iii a) În dreptul civil român drepturile de proprietate nu cunosc grade de subordonare.

Există o clasificare în drepturi reale principale și drepturi reale accesorii, dar această clasificare nu vizează obiectul acestui paragraf.

b) Drepturile derivate, în fapt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, se constituie numai prin voința titularului dreptului deplin de proprietate, în baza unei înțelegeri cu termeni ferm definiți.

c) Dreptul de folosință, fiind un dezmembrământ, nu poate avea caracter perpetuu, întrucât el durează atât timp cât a prevăzut titularul dreptului în baza căruia s-a constituit. Singurul drept de folosință care poate avea caracter perpetuu este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren)

pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant), de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică, reprezintă o servitute. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și,

respectiv, în sarcina unor imobile. Este un drept perpetuu, întrucât se menține atât timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea ei. Servitutea este indivizibilă, în sensul că profită întregului fond dominant și grevează, în întregime, fondului aservit. Este un accesoriu al fondului – nu poate fi despărțit de fond pentru a constitui un drept de sine stătător. Dreptul de servitute nu este sinonim întotdeauna cu dreptul de trecere. Există mai multe tipuri de servitute: servitutea de trecere, servitutea de scurgere a apelor

SEV 233 - (f) drepturile de acces la drumurile publice sau la alte spații publice,

II. PREZENTAREA DATELOR

1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: sat Gura Văii, com. Gura Văii, judetul Bacău.

- Descrierea dreptului asupra proprietatii imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra constructiilor si terenului este deplin, conform Extras CF si dupa care am primit o copie, imobilul este inregistrat in CF nr. 60434, astfel (descriere conform extras CF partea I):



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onesti

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60434 Gura Văii

Nr. cerere 4381
Ziua 14
Luna 02
Anul 2024

Cod verificare
100164111269



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN întravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60434	1.527	Teren intravilan delimitat integral de gard lemn si plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	60434-C2	Loc. Gura Văii, Jud. Bacău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:80 mp; S. construita desfasurata:80 mp; Grajd P.

2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

3) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasată în partea centrală a sat Gura Văii. Zona este atât rezidențială cât și comercială. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și P+1E+M. O zonă rezidențială rurală.

Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: energie electrică, telefonie, TV cablu, internet.

Există și posibilitatea utilizării transportului în comun existând o linie de autobuz în apropiere. Gradul de construire în zonă este de peste 90% (putine terenuri libere).

Aspectul arhitectural al zonei și străzii în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă rezidențială, având o vechime de cca 20-60 ani.

Vecinătățile sunt, stabile de peste 10 ani, fără a se evidenția conflicte și/sau motive de părăsire a zonei/străzii din cauza unor probleme sociale colective. (↔)



Gura Văii este o comună în județul Bacău, Moldova, România, formată din satele Capăta, Dumbrava, Gura Văii (reședința), Motocești, Păltinata și Temelia.

Comuna se află în partea de sud a județului, pe malul stâng al Trotușului (în dreptul municipiului Onești de pe malul opus), în bazinul hidrografic al afluentului acestuia, Pârâul Mare. Este traversată de șoseaua județeană DJ119, care o leagă spre sud-vest de Onești (unde se termină în DN11A) și (deși momentan întrerupt) spre nord de Răcăciuni, Cleja, Faraoani, Valea Seacă, Sărata și Bacău (unde se termină în DN11). Din acest drum, la Dumbrava se ramifică șoseaua județeană neasfaltată DJ206B, care duce spre est la Parava și Răcăciuni (unde se termină în DN2).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gura Văii se ridică la 4.711 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.126 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (88,54%), cu o minoritate de romi (7,64%). Pentru 3,78% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,25%), dar există și minorități de romano-catolici (2,76%) și adventiști de ziua a șaptea (1,91%). Pentru 3,95% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

4) **Informatii despre amplasament**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Strada – primariei

Zona: ruala - centrală

Accesul este facil și se poate face auto și pietonal în mod direct.

Accesul se realizează dinspre str. primariei. Drumurile de acces sunt publice și pietruite.

5) Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Garaj – C1	
Data PIF/	≈ 1990 (informații comunicate de către proprietar).
Modernizări anul (anul ultimei renovari)	
Acoperis	Acoperișul este de tip sarpantă cu învelitoare din tablă
Structura de rez.	Paianta
Utilități	Curent electric
Arii/mp	Ac: 80 mp Ad: 80 mp
Regim înălțime	parter
Aspect	Stare fizica necorespunzatoare, stare avansată de degradare.

6) Descriere terenului

Terenul subiect este deținut în proprietate, acesta este ocupat parțial de construcția în care este situată proprietatea imobiliară evaluată.

Terenul atribuit în proprietate (conform CF) este de **1.527** mp, front stradal: 2 FS

Utilitati: Curent electric.

7) Date privind impozitele și taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2024 a fost stabilită încă de la sfârșitul anului trecut de către consilierii locali. Impozitul pe clădiri pentru persoane fizice și persoane juridice sunt conform HCL în vigoare.

8) Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc informații recente

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1) Analiza pieței imobiliare

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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 său 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 ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. 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 segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidențial. Proprietatea este situată în sat Gura Văii, zona centrală. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip rezidențial dar și comercial.

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Terenuri intravilane – zona rurale
- Zona centrală

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea sat Gura Văii zona centrală.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a zonei, vecinătăți, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza pieței imobiliare naționale

Analiză imobiliară – T2 - 2023	
<p>În urmă cu aproape un an, la câteva luni de la izbucnirea războiului din Ucraina, concluzionăm un editorial cu privire la evoluția pieței rezidențiale astfel: 2023 este un an imprevizibil, poate aduce corecții, dar în același timp, să nu neglijăm capacitatea de reziliență a pieței imobiliare care pare capabilă să facă față provocărilor date de valul de nesiguranță pentru cumpărători și poate continua să evolueze într-o manieră adaptată noilor condiții economice, cu o cerere redusă, implicit un număr de tranzacții mai mici fără ca prețurile să se prăbușească.</p> <p>Între timp însă, a urmat imprevizibilul, cireașa de pe tort a anului 2022, o necunoscută la acea dată: inflația galopantă și dobânzile record, ceea ce a erodat masiv puterea de cumpărare, gradul de îndatorare și apetitul pentru achiziția de locuințe.</p> <p>Și totuși, la aproape un an, în condiții de piață extrem de dificile, reziliența rămâne cuvântul de bază. Cu o relativă stagnare la 12 luni a valorii Indicelui Imobiliare.ro la nivel național (1429 euro, respectiv +0.3%), și o scădere de 2.4% a valorii prețului cerut în București (-4.9% pe segmentul nou și -1.8% pe segmentul vechi) piața dă semne de rezistență chiar și în condițiile foarte dure pe care le traversează. Ori, pe măsură ce trece timpul și cu fiecare lună în care valorile actuale de preț rezistă, șansele ca prețurile să scadă și să ne îndreptăm spre o perioadă de criză a pieței devin tot mai mici.</p> <p>Nevoia de locuire nu dispare, doar o mică parte și doar temporar este absorbită de segmentul chiriilor și vedem efectele prin prisma presiunii cererii pe acest segment cu creșteri anuale de până la 22%.</p>	<p>Pe de altă parte, cultura puternică a proprietății nu se transformă peste noapte într-una a închirierii de proprietăți. Astfel, cu fiecare lună care trece, nevoia de locuire și implicit de achiziție se cumulează crescând tensiunea.</p> <p>Un element de noutate este numărul record de leaduri înregistrat de Imobiliare.ro în iulie, care, în mod atipic vizavi de sezonabilitatea cunoscută a pieței rezidențiale, a ajuns la valori record ale anului 2023, peste ianuarie.</p> <p>Astfel, două scenarii sunt astăzi posibile pentru a doua jumătate a acestui an: fie puterea de reziliență a dezvoltatorilor și proprietarilor își termină resursele, se epuizează; fie cumpărătorii acceptă noua paradigmă a pieței rezidențiale, costul ridicat de creditare și implicit faptul că a fi proprietar presupune un efort consistent financiar, iar treptat numărul tranzacțiilor va reveni pe un trend de creștere, iar prețurile vor continua să reziste. Decizia de a deveni proprietar este în primul rând una emoțională. De natură emoțională este și așteptarea unei scăderi masive de preț, cel mai bun moment de achiziție e unul singur și e mai degrabă personal: acela când îți permiți. În condițiile în care consumul este în continuare la cote ridicate, turismul bate record după record, terasele sunt pline, industria de entertainment este și ea la un nivel unde nu a mai fost, semnalele arată totuși că amânarea și neputința stă în spatele deciziei de a nu tranzacționa. Așadar, al doilea scenariu pare astăzi mai aproape de a se materializa.</p> <p style="text-align: right;">www.imobiliare.ro</p>

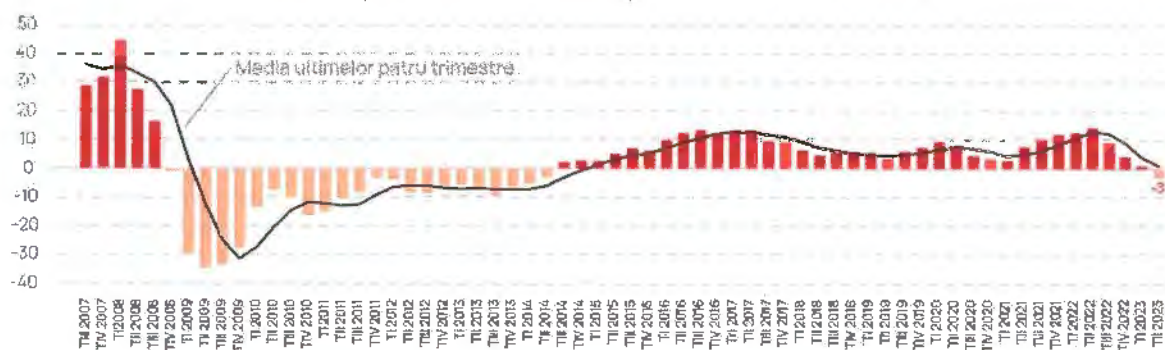
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,4% în trimestrul patru al anului 2022 și, respectiv, la +0,3% în primul trimestru din 2023, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în trimestrul

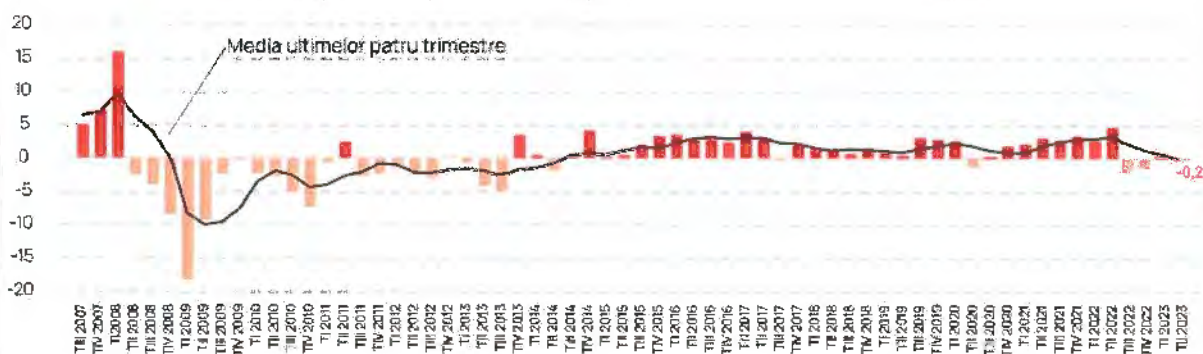
doi o ușoară depreciere în valoare de -0,2%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o depreciere de -3%.

"Trimestrul II din 2023 se distinge printr-o depreciere anuală de -3% a prețurilor locuințelor din România."

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. II 2022

TRIM. II 2023

Ritmul trimestrial de creștere al prețurilor pentru
proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

+4,6%

Trim. II 2022 vs Trim. I 2022



-0,2%

Trim. II 2023 vs Trim. I 2023

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru
proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

+14,3%

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021



-3%

Trim. II 2023 vs Trim. II 2022

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile
rezidențiale la vânzare, nivel național - piața existentă (veche)

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

+11,7%

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021



-2,6%

Trim. II 2023 vs Trim. II 2022

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile
rezidențiale la vânzare, nivel național - piața nouă

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

+19,8%

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021



-5%

Trim. II 2023 vs Trim. II 2022

Indicele de cost în construcții pentru clădirile
rezidențiale la nivel național

(2015 = 100, surse INS)

179,9

Apr. 2022



193,1

Apr. 2023

2) Analiza cererii probabile

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea pentru acest tip de imobil este medie.

3) Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru acest tip de imobile este medie.

Nr. crt	Denumire	Localizare	Suprafata mp	Pret Eur/mp
1	Teren intravilan	sat Deleni, com Helegiu, sat secundar	3.000	7
2	Teren intravilan	sat Gura Vaii, proximitate primarie, sat principal	2.200	7
3	Teren intravilan	sat/com Targu Trotus	4.282	7
4	Teren intravilan	sat/com Casin	2.000	9
5	Teren intravilan	sat Gura Vaii, periferica	3.600	3

4) Echilibrul pietei

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de case, în prezent, oferta este relativ egală cu cererea.

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile din zona centrală variază în intervalul 7 euro – 9 euro/mp în funcție de suprafața, utilități, deschidere etc.
- Ofertele de vânzare pentru imobile similare în zone asimilabile din zona centrală variază în intervalul 50 euro – 100 euro/mp desfășurat în funcție de finisaje, an construire, utilități, tip imobil, etaj și anexe (balcoane, boxă, pivniță, uscătorie, parcare suprateran, subterană, etc.).
- Ofertele de închiriere nu au fost identificate

IV. EVALUARE

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi defnita astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

SEV 104 Tipuri ale valorii:

140.1 “Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.”

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate incepe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

TEREN LIBER				
Utilizare analizata	Permisă lega	Posibil Fizic	Fezabila Financiar	Maxim Productiva
Administrativa	da	da	da	-
Comerciala	da	da	da	-
Rezidentiala	da	da	da	da

2) Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construit

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii, de amplasarea acesteia și analizând piața imobiliară, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat (va fi determinată în situația terenului construit) este cea de proprietate imobiliară de tip rezidențial.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU această abordare:

- este permisă legal
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile CMBU (destinații));

TEREN CONSTRUIT				
Utilizare analizata	Perimisa lega	Posibil Fizic	Fezabila Financiar	Maxim Productiva
Administrativa	da	da	da	nu
Comerciala	nu	da	da	nu
Rezidentiala	da	da	da	da

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de *locuință rezidențială*.

3) Evaluarea terenului

Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea ușoare modificări ale ofertei și calității terenului pe durata vieții omenești (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, deșertificare, cutremure și alunecări de teren). Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații.

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Astfel, dacă cumpărătorii anticipează că într-o anumită zonă va fi o cerere de spații de birouri în următorii 5 ani, ei ar putea fi motivați să cumpere terenuri pentru construcție.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem de puternice poate duce la creșterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietății. În orice caz, valoarea de piață este, în general, prețul cel mai probabil pe care îl poate susține piața și prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, preț și valoarea terenului.

Valoarea terenului este influențată de jocul dintre cerere și ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață.

Principiul substituției care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar, indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere. Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esențial.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la fațadă, topografia, localizarea, orientarea față de vânt, soare sau vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea și drenajul. Existența unor utilități, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un anumit scop. Îmbunătățirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate și telefon. Îmbunătățirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizarea și linii de utilități ce pot fi conectate. Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări și prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber și disponibil. Se spune că terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare. În cazul în care construcțiile nu adaugă valoare se impune demolarea lor. În anumite cazuri, evaluarea unei proprietăți imobiliare poate cere ca amplasamentul să nu fie considerat pentru cea mai bună utilizare. Este vorba de a estima valoarea de utilizare existentă.

Principalele metode de evaluare a terenurilor

Se utilizează șase tehnici: comparația directă, alocarea, extracția, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: **8 euro/mp – 9 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **9 EURO/mp**.

Astfel, valoarea de piață estimată prin această abordare a terenului aferent proprietății, metoda comparațiilor directe (analiza pe perechi de date) este de:

Valoare teren: 68.200 lei echivalent a 13.700 euro

Terenul în proprietate este de 1.527 mp.

Fișa de evaluare a terenului aferent proprietății evaluate prin analiza pe perechi de date este prezentată :

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE anexa					
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
<i>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</i>					
Pret de oferta (euro)		7	7	7	9
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		6	7	6	8
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		6	7	6	8
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		6	7	6	8
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		6	7	6	8

Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		6	7	6	8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu	nu	nu	nu
suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0	0
Cost demolare euro/mp		22	22	22	22
Ajustare valorica euro/mp teren		0	0	0	0
Pret ajustat		6	7	6	8
Localizare	sat Gura Vaii, proximitate primarie, sat principal	sat Deleni, com Helegiu, sat secundar	sat Gura Vaii, proximitate primarie, sat principal	sat/com Targu Trotus	sat/com Casin
Tip zona	centrala	periferica	centrala	periferica	periferica
Ajustare		10%	0%	10%	10%
Ajustare (euro)		1 €	€	1 €	1 €
Pret ajustat		7	7	7	9
Acces	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, asfaltat
Ajustare %		-5%	0%	0%	-5%
Ajustare (euro)		-0.4	0.0	0	-0.5
Pret ajustat		7	7	7	8
Destinatia (utilizarea terenului)	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (2-5 euro/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		7	7	7	8
Utilitati	energie electrica, apa	energie electrica, apa	energie electrica; apa aprox 50 m	energie electrica; apa aprox 50 m	apa, curent ele, gaze
Ajustare - apa (0,5 - euro/mp)		0	1	1	0
Ajustare - canalizare (1 - 2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - curent electric (1 -2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - gaze (1-2 euro/mp)		0	0	0	-2
Ajustare totala utilitati		0	1	1	-2
Pret ajustat		7	8	7	7
Suprafata (mp)	1.527	3.000	2.200	4.282	2.000
Ajustare %		10%	0%	10%	0%
Ajustare (euro)		1 €	€	1.0 €	- €
Pret ajustat		8	8	8	7
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	2 FS	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Ajustare %		10%	10%	10%	10%
Ajustare (euro)		1	1	1	1
Pret ajustat		9	9	9	8
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata

Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		9	9	9	8
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	nu	nu	nu	nu	nu
ml gard		0	0	0	0
euro/ml		30	30	30	30
Ajustare totala euro		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		9	9	9	8
Ajustare total neta		2	2	3	0
Ajustare totala neta %		28%	27%	39%	-2%
Ajustare totala bruta		3	2	3	4
Ajustare totala bruta %		38%	27%	39%	41%
Pret ajustat		9	9	9	8
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Comparabila selectata	COMPARABILA 2		Data	23.01.2024	
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	27%		1EURO =	4,9769 lei	

VALOARE TEREN /EURO	13.700 €	echivalent a	68.200 lei		
----------------------------	-----------------	--------------	-------------------	--	--

Elemente de comparatie	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat corectie de (%): -10%
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. Nu s-a aplicat corectie, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare("sub piață", în rate,etc.) și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat corectie, cash.
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat corectie, fara
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corectii deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii, chiar daca data anuntului este mai veche. Pentru tranzactii corecția tine cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-a aplicat corectie, prezent.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Corectia este aplicata prin scaderea costurilor demolarii constructiilor existente (stadiu avansat de degradare) pentru eliberarea terenului din pretul de oferta , pentru a nu fi realizate corectiile ulterioare si asupra acestor componente. Valoarea componente a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de demolare si verificarii pietei specifice.

		suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/ mp - demolare si transport	Corectie valorica in euro/ mp { (Sc x euro/mp)/ suprafata teren }	
	Comparabila 1	0	22 €	- €	
	Comparabila 2	0	22 €	- €	
	Comparabila 3	0	22 €	- €	
	Comparabila 4	0	22 €	- €	
Localizare	Corectia tine cont de diferenta de cotație de pret datorata zonarii si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc imobile cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). Estimarea valorilor a avut la baza analiza pe perechi de date				
	Proprietatea subiect	zona	corectie %	corectie absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/inferioara)
		sat Gura Vaii, proximitate primarie, sat principal			
	Comparabila 1	sat Deleeni, com Helegiu, sat secundar	10%	1	inferioara
	Comparabila 2	sat Gura Vaii, proximitate primarie, sat principal	0%	0	similara
	Comparabila 3	sat/com Targu Trotus	10%	1	inferioara
	Comparabila 4	sat/com Casin	10%	1	inferioara
Acces	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut. Estimarea valorilor a avut la baza analiza pe perechi de date				
	Proprietatea subiect	facil, direct, drum public, pietruit	corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	facil, direct, drum public, asfaltat	-5%	0 €	superioara
	Comparabila 2	facil, direct, drum public, pietruit	0%	0 €	similara
	Comparabila 3	facil, direct, drum public, pietruit	0%	0 €	similara
	Comparabila 4	facil, direct, drum public, asfaltat	-5%	0 €	superioara
Destinatia (utilizarea terenului)	Corectia tine cont de diferenta de cotație de pret datorata destinatie terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , extravilan arbil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil in intravilan cc costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/imp, 2 euro/mp in functie de suprafata, locatie si destinatie. Preturi ob				
	Proprietatea subiect	curti constructii	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	curti constructii	0		similara
	Comparabila 2	curti constructii	0		similara
	Comparabila 3	curti constructii	0		similara
	Comparabila 4	curti constructii	0		similara

Utilitati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice.				
	Estimarea valorilor a avut la baza analiza pe perechi de date				
	Proprietatea subiect	energie electrica, apa	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	energie electrica, apa	0		similara
	Comparabila 2	energie electrica; apa aprox 50 m	1		inferioara
Comparabila 3	energie electrica; apa aprox 50 m	1		inferioara	
Comparabila 4	apa, curent ele, gaze	-2		superioara	
Suprafata (mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada, cu cat suprafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice.				
	Estimarea valorilor a avut la baza analiza pe perechi de date				
	Proprietatea subiect	1.527	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	3.000	1	10%	inferioara
	Comparabila 2	2.200	0	10%	inferioara
Comparabila 3	4.282	1	0%	similara	
Comparabila 4	2.000	0	0%	similara	
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unita tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca.				
	Prop subiect	2 FS	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	1 FS	1	10%	inferioara
	Comparabila 2	1 FS	1	10%	inferioara
	Comparabila 3	1 FS	1	10%	inferioara
Comparabila 4	1 FS	1	10%	inferioara	
Forma	Ajustările aferente acestui element de comparație (forma) sunt legate de forma regulata sau neregulata a terenului subiect si a terenurilor comparabile . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	regulata	Corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 2	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 3	regulata	0%	0	similara
Comparabila 4	regulata	0%	0	similara	
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	Corectia este aplicata prin scaderea valorii de piata a gardului (ml gard x euro/ml) din pretul de oferta . Valoarea componentegardului a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de cosntructii, catalog Corneliu Schiopu si in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	nu	ml gard	cost unitar (euro /ml)	corectie absoluta (euro)/ mp teren
	Comparabila 1	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 2	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 3	nu	0 €	0,00	0 €
Comparabila 4	nu	0 €	0,00	0 €	

4) Abordarea prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

- Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.
- Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.
- Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).
- Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.
- Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe au fost:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustari);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Nu a fost aplicată

5) Abordarea prin cost

Costul cladirilor .Estimarea costurilor cladirilor se face de un evaluator în conformitate cu planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții.

Costul de înlocuire este costul estimat de construire, la prețurile de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, standarde, arhitectură, proiecte și planuri curente. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Baza valorilor estimate o constituie Cataloagele "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Editura IROVAL 2020-2021 Autor Corneliu Șchiopu.

Metode de estimare a costului

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

- Metoda comparațiilor unitare
- Metoda costurilor segregate
- Metoda devizelor

Deprecieri

GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile" - Nu este permisă utilizarea unor forme ale deprecierei fără a fi prezentată modalitatea de estimare a acestora.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

- *Depreciere fizică* este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.
- *Deprecierea funcțională* este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- *Deprecierea economică* (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Deprecierea fizica:

• **Metoda varstă durată de viață utila:**

Prin această metodă, se aplică la costul construcțiilor (C) un raport calculat între vârsta efectivă (Ve) și durata totală de viață utila ($Dvut$), totul socotit la data evaluării:

$$D = Ve / Dvut * C$$

Deprecierea funcțională:

Deprecierea funcțională este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, material sau standarde de construcție (grad seismic, izolație termică). Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

Cu să fie recuperabile, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creșterea de valoare anticipată.

Neadekvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlocuire și poate fi împărțită în trei categorii:

- **deficiență ce necesită adăugiri**, care se măsoară prin cât de mult costul de adăugire depășește costul elementului dacă el are fi fost instalat chiar în timpul construcției;
- **deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare**, ce este măsurată ca fiind costul elementului minus uzura fizică deja aplicată la elementul existent (valoarea rămasă), plus costul de a demonta elementul existent plus costul de instalare a elementului modern (înlocuitor). **Valoarea rămasă** este definită ca valoarea atribuită unui element ce se scoate de pe proprietatea imobiliară, de obicei pentru a fi folosit în altă parte;
- **supradimensionarea**, care este măsurată ca fiind costul de reconstrucție al elementului minus orice uzură fizică deja aplicată, minus costul de demontare, minus valoarea reziduală, dacă există. O supradimensionare este recuperabilă (dacă, la data evaluării, corectarea este fezabilă economic) sau nerecuperabilă (corectarea nefezabilă economic).

Deprecierea economică:

Deprecierea economică este utilitatea diminuată a unei clădiri cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este, de obicei, nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.

În metoda costului, deprecierea externă se atașează clădirii. Prin urmare, evaluatorul trebuie mai întâi să estimeze profitul atribuit clădirii și apoi pierderea de profit imputabilă clădirii este capitalizată cu rata de capitalizare a clădirii pentru a obține deprecierea externă.

Există două metode de estimare și evaluatorul va selecta cea metodă care este cea mai bine fundamentată pe informațiile de pe piață. Astfel, evaluatorul:

- **capitalizează pierderea de profit sau de chirie atribuită influențelor negative;**
- **compară tranzacții de proprietăți similare care suferă aceleași influențe negative.**

Dacă sunt date disponibile, a doua cale este de preferat, deși pot să apară dificultăți în comparație.

Pentru a estima deprecierea externă prin capitalizarea pierderii de profit, evaluatorul estimează mai întâi pierderile la nivelul întregii proprietăți imobiliare, datorate influențelor externe și apoi partea din pierderi atribuite clădirii este capitalizată cu rata de capitalizare a clădirii.

Cladire	Grajd
Sc	80
Sed	80
Adresa	săt Gura Vaii
Data Evaluarii	23.01.2024
Curs eur =	4,9769

Coefficient	Stimulare	Imposibilit
Questi	1,000	1,000
Catalog	1,036	1,003
C. corectie	0,965	0,997

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate	Cost unitar indexat	% la data inspectiei	Total cost cu TVA	Total cost fara TVA	Corectie distanță	Corectie manoperă	Cost de nou CIB
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	
CONSTRUCTIE										
1	Structura	grajdesma	80 m ²	1.313 lei	100%	105.048 lei	88.276 lei	0,997	0,965	84.953 lei
2	învelitoare tablă	saazb	80 m ²	432 lei	100%	34.520 lei	29.008 lei	0,997	0,965	27.917 lei
3	Instalatie electrica	elbuca	80 m ²	157 lei	100%	12.592 lei	10.582 lei	0,997	0,965	10.183 lei
TOTAL (CIB)						152.160 lei	127.866 lei			123.053 lei
						30.573 €	25.692 €			24.725 €

Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor																
Nr. Cr.	Denumire subsistem	Cost de nou CIB	An PTB	An modernizare/ambunatarii	An evaluare	Durata de viata (ani)*	Vanzare efectiva ratactia modernizarii	Depreciere fizică		Valoare rămasă subscensibilă (CIB - depreciere fizică)	Depreciere funcțională		Depreciere economică/externă		Valoare rămasă (CIB - dep. fizică - dep. funcțională - dep. economică)	
								J=I/H	K=J*C		L=D-K	M	N	O	P	eur
A	B	C	E	F	G	H	I=G-F	J=I/H	K=J*C	L=D-K	M	N	O	P	eur	lei
CONSTRUCTIE																
1	Structura	84.953 lei	1990	1990	2024	50	34	68%	57.768 lei	27.185 lei						
2	învelitoare tablă	27.917 lei	1990	1990	2024	50	34	68%	18.983 lei	8.933 lei	0%	0 lei	13%	4.828 lei	6.300 €	31.600 lei
3	Instalatie electrica	10.183 lei	1990	1990	2024	35	34	97%	9.892 lei	291 lei						
Valoare Teren													suprafata	1.527 m ²	13.700 €	68.200 lei
Valoare Teren in exces													suprafata	0	0 €	0
TOTAL		123.053 lei							86.644 lei	36.409 lei	0 lei		4.828 lei	10.000 €	99.800 lei	
		24.725 €							17.409 €	7.316 €	0 €		970 €			

*confirm Catalog IROVAL - Corneliu Schiopu

DEPRECIERE EXTERNA (cauzata de influentele negative provenite din exteriorul cladirii)	COSTUL DE NOU al constructiei	24.725 €
	DEPRECIERE FIZICA - calculata anterior	17.409 €
	DEPRECIERE FUNCTIONALA - calculata anterior	0 €
	VALOARE DE PIATA TEREN - calculata anterior	13.700 €
	RATA DE CAPITALIZARE	10%
	GRADUL DE NEOCUPARE si NECOLECTARE A CHIRIEI (%)	10%
	RATA CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE	10%
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL IN CONDITII NORMALE DE PIATA	2.517 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR IN CONDITII NORMALE DE PIATA (chiria fezabila)	210 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR LA DATA EVALUARE	200 €
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUARE	2.400 €
	PIEDERE ANUALA BRUTA POTENTIALA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	117 €
	PIEDERE ANUALA BRUTA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	105 €
	PIEDERE ANUALA NETA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	95 €
VALOARILE DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUARE	13%	970 €
		4.828 lei

Valoare de piață (abordarea prin cost): 99.800 lei echivalent a 20.000 euro

6) Abordarea prin venit

Metoda capitalizării venitului

Metodele de randament au la bază următoarele principii de evaluare:

- **substituția** – prezintă interes orice proprietate imobiliară care produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri cu proprietatea în cauză;
- **anticiparea** – valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a câștigurilor sau a satisfacțiilor viitoare generate de proprietate așa cum sunt ele percepute de vânzătorii și cumpărătorii tipici;
- **contribuția** – valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății depinde de măsura în care prezența sa adaugă ceva la valoarea globală a proprietății.

Metoda se bazează pe premisa că: “un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc”.

S-a apelat la Metoda Multiplicatorului Chiriei Brute- **MCB**. Procedura impune:

- estimarea chiriei brute de piață pentru proprietatea subiect CBp;
- estimarea MCB, din datele de piață deținute MCB;
- multiplicarea chiriei brute CBp cu MCB (CBp * MCB);
- estimarea cheltuielilor necesare obținerii potențialului de închiriere luat în calcul (CCONV)

Valoarea, ca formulă de calcul: $VMCB = CBp * MCB - CCONV$

Metoda capitalizării directe (anexa.)

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are 6 etape:

A). estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei ven. previzionate;

Din datele de piață prezentate (închirieri de proprietăți imobiliare) rezultă o plajă largă de variație a chiriei unitare. Pentru proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată o chirie brută lunară de x E suprafață utilă, și un curs valutar de x LEI/EURO, ceea ce a dus la o

B). determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația: $VBP = 12 \text{ (luni)} \times CB$

C). estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația: $VBE = VBP - P_1 - P_2 + A$

unde: P₁ – pierderi din neînchiriere %*VBP

P₂ – pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata C_B

A – alte venituri

Probabilitatea de a obține venituri previzionate este de 100%. Durata previzionată pentru obținerea veniturilor este nelimitată.

D). determinarea VNE (venit net efectiv) cu relația: $VNE = VBE - (C_1 + C_2 + C_3)$

unde: C_1 – cheltuieli fixe %
 C_2 – cheltuieli variabile
 C_3 – rezerve pentru reparații capitale

E). estimarea ratei de capitalizare c , cu relația:

$$c = VNE / \text{preț}$$

Rata de capitalizare reflect relația dintre câștigul anual așteptat și valoarea capitalului propriu investit într-o proprietate imobiliară. Este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respective valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face în cazul în care VB este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investițiile alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și capital, nivelurile de impozitare, etc.

Rata de capitalizare exprimă rataa rentabilității (profit brut/capital investit * 100), pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă în schimbul altor alternative de plasament

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Pe piața imobiliară a proprietăților de tip rezidențial, zona ---, rata de capitalizarea aferentă proprietăților de pe piața specifică se situează între -% și -%.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de ricurile aferente unei asemenea activități, s-a selectat o rată de capitalizare de %

F). estimare valorii (V.) proprietății imobiliare evaluate cu relația:

$$V. = VNE / c$$

Nu a fost aplicată.

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valori

5).1 Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite)

- Abordarea prin piața: a fost aplicată pentru estimarea valorii terenului
- Abordarea prin venit: nu a fost aplicată datorită volumului redus de informații din piață.
- Abordarea prin cost: a fost aplicată

5).2 Concluzia asupra valorii

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării **abordării prin piața**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 23.01.2024 este de rotund:

VALOARE DE PIAȚĂ	
20.000 eur echivalent a 99.800 lei	
din care:	
teren:	13.700 eur echivalent a 68.300 lei
construcție:	6.300 eur echivalent a 31.000 lei

- Valoarea nu este afectată de T.V.A.
- Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării,
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Valorile estimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs

EVALUATOR AUTORIZAT

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM
- ❖ Membru autorizat ANEVAR
- ❖ Legitimăție nr. 18734

VI. ANEXE

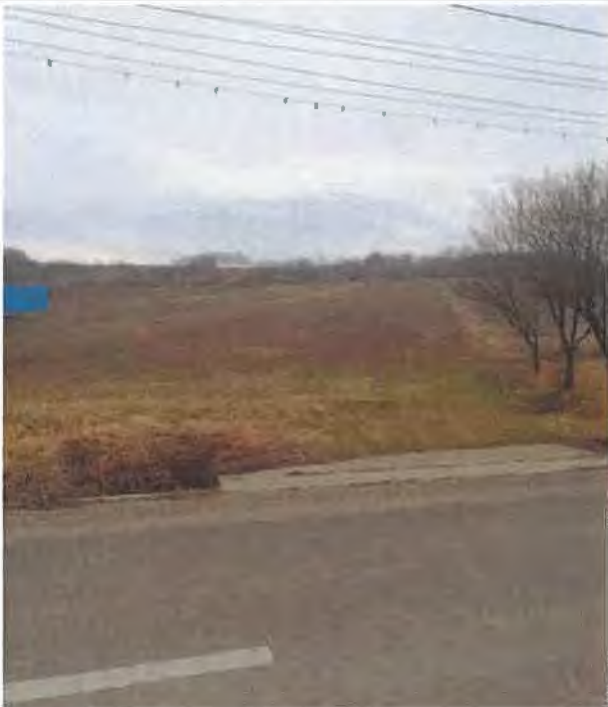




- 1) **Comparabile utilizate**

- 2) **Fotografii**

- 3) **Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)**

1) Comparabile utilizate

➤ Teren

COMPARABILA 1	
	<p>PRIVAT ⓘ</p> <p> Luminita Pe OLX din august 2015 Activ ieri la 21:20</p> <p>Trimite mesaj</p> <p>☎ 074 680 9211</p> <p>➤ Mai multe anunțuri ale acestui vânzător</p> <p>LOCALITATE</p> <p> Deleni, Bacau</p> <p>la 1km de tine </p> <p>♡</p>
Postat 13 februarie 2024	
<h2>Teren intravilan</h2>	
<h1>19 900 €</h1> Pretul e negociabil	
<p>PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA</p>	
<p>Persoana fizica Suprafata utila: 3 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan</p>	
<h3>DESCRIERE</h3> <p>Teren intravilan în sat Deleni, comuna Helegiu cu suprafața totală de 3000 + mp, cu deschidere la strada principală de 16. 4m. Acces la electricitate, apă și canalizare. Ideal pentru construcție, cu toate documentele la zi.</p>	
<p>Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi11m7.html</p>	
<p> Nota Telef Detalii</p> <p>Descriera prezentata in anunt corespunde cu infomatiile verificate telefonic.</p>	

COMPARABILA 2

Teren de vânzare în Gura Văii la 13.200 €

Acasă > Bacău > Gura Văii > Teren intravilan în Comuna Gura Văii, Langa Onesti 2200mp



Salveaza Distribuie

13.200 €

Vezi anunțul pe [LaZamate.ro](https://www.laZamate.ro)

Postat pe: 10.01.2022 Actualizat pe: 10.01.2022

13.200 €

6 luni în urmă

Teren intravilan în Comuna Gura Văii,
Langa Onesti 2200mp

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	6 €	Suprafață utilă	2200 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Vand teren intravilan în comuna Gura Văii, suprafața 2200 mp, deschidere 27 metri.
Posibilitate curent electric și apă curentă. Zona neîmbrăcată. Pret: 6 /mp negociabil Telefon:
0753336097 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-gura-vaii-bacau-2601708>

Proximitate proprietatea subiect. Conform discuțiilor cu vânzătoarea, atât telefonice cât și în urma inspecției, s-a confirmat faptul că și la data prezentei evaluări 2024, proprietatea se află la vânzare, la prețul de 7 eur/mp; vânzătoarea a menționat faptul că nu a înstrăinat proprietatea, chiar dacă a avut oferte, deoarece se vor realiza anumite investiții în zona (asfalt & gaze) care vor aduce o plus valoare mai mare la teren.

COMPARABILA 3



Postat 31 ianuarie 2024

PRIVAT ⓘ



Nicu

Pe OLX din august 2020

Activ azi la 09:58

Trimite mesaj

☎ 075 213 2132

Mer multe anunțuri ale acestui vr

LOCALITATE:

📍 Targu Trotus,
Bacău

la 8km de sine

Oportunitate teren intravilan Targu Trotus

7 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 4.282 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Targu Trotus , pe strada Cimitir Evreiesc poziționat la 3 minute de primărie și la 1 minut de strada primăria III

- suprafață totală : 4,282 m²
- front stradal / deschidere : 12 m
- posibilitate de conectare la curent electric
- posibilitate de conectare la apă
- strada iluminată public
- toate utilitățile în vecinătate

Terenul este într-o zonă favorabilă dezvoltării actuale și viitoare a comunei Targu Trotus

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/oportunitate-teren-intravilan-targu-trotus-IDhYrMn.html>



Nota Telef Detalii

Descriera prezentata in anunt corespunde cu infomatiile verificate telefonic.

COMPARABILA 4

Pret Vanzare **17,000 EUR**

ID Oferta: 1123

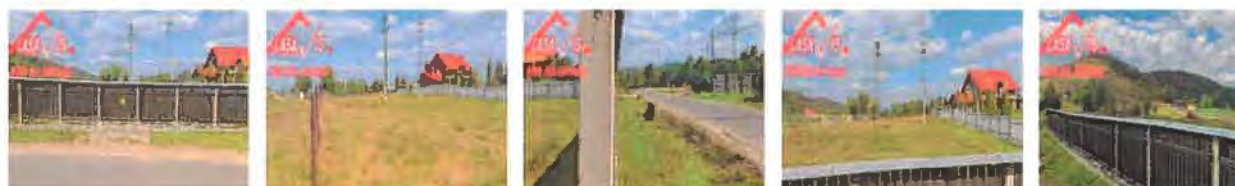
Actualizat la: 31 Decembrie 2013
Numar de inregistrare



CRINGASU MARIA

0742 801.123

casavis@yahoo.com



DESCRIERE TEREN

Tip Proprietate:	Terenuri
Tip Operatiune:	de vanzare
Tip Teren:	Intravilan
Deschidere:	31
Numar Fronturi:	1
Pret Vanzare:	€ 17,000
Suprafata Teren (mp):	2000

Terenul are 2000 mp cu o deschidere la strada de 30 m. Are gard facut pe partea cu vita din imagine , urmeaza gard pe latura din partea dreapta, terenul vecin fiind cumparat . Teava decl gaze naturale si teava de apa curenta sunt trase prin fata terenului . Casa se poate face cu respectarea distantei de 12 m fata de stalpii de curent . Are schita de cadastru, impozit achitat . Are acte la zi, fara nici o datorie . Relatii la Casa Vis str Republicii 17 zilnic 9/18, sambata 9/14 , tel 0742.801.123 sau 0757.678.898 .

Link: <http://www.casavis.ro/teren-de-vanzare-onesti-1123.html>



Nota Telef Detalii

Descrierea prezentata in anunt corespunde cu infomatiile verificate telefonic.

Alte oferte:

<http://www.casavis.ro/teren-de-vanzare-onesti-938.html>

Pret Vanzare: **10.800 EUR**

ID Oferta: **938**

Numar de afisari: 609
Numar de afisari: 609



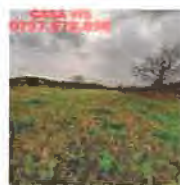
CRINGASU MARIA

☎ 0742.801.123

✉ casavis@yahoo.com

CONTACTEAZA AGENT:

Nume:



DESCRIERE TEREN

Tip Proprietate:	Terenturi
Tip Operatiune:	de vanzare
Tip Teren:	Intravilan
Deschidere:	36
Numar Fronturi:	2
Pret Vanzare:	€ 10.800
Suprafata Teren (mp):	3600

Teren intravilan de vanzare in Onesti, 3600 mp, 36 mp deschidere, curent si apa in apropiere. Contact 0757 678 898 sau Agentia Imobiliara Casa Vis, str. Republicii nr 17, vis a vis de primaria veche, langa service GSM.

2) **Fotografii**



20240123_135016



20240123_135019



20240123_135020



20240123_135022



20240123_135023



20240123_135047



20240123_135051



20240123_135118



20240123_135122



20240123_135138



20240123_135142



20240123_135144



20240123_135148



20240123_135215



20240123_135216



20240123_135245



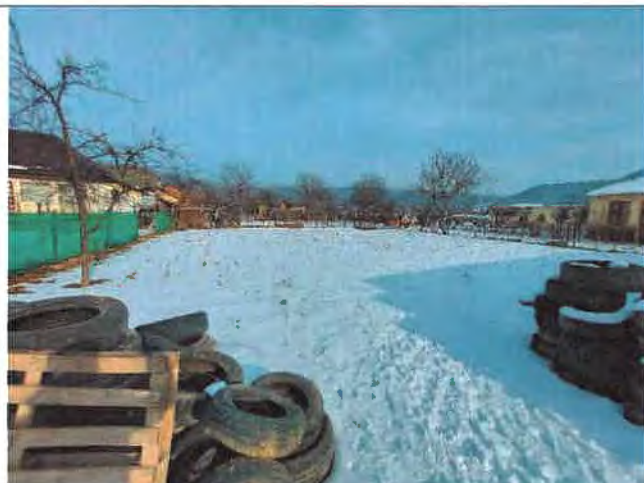
20240123_135247



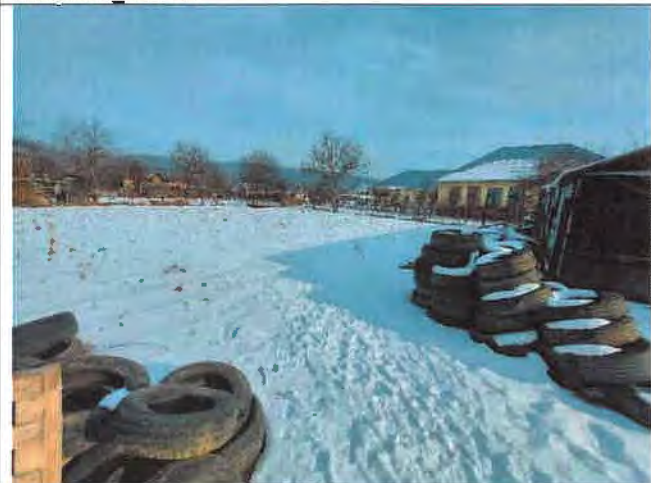
20240123_135248



20240123_135249



20240123_135250



20240123_135252



20240123_135255



20240123_135256



20240123_135257

3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 60434 Gura Văii

Nr. cerere	4381
Ziua	14
Luna	02
Anul	2024
Cod Verificare 100164111249	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral. Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60434	1.527	Teren intravilan delimitat integral de gard lemn si plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	60434-C2	Loc. Gura Văii, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:80 mp; S. construita desfasurata:80 mp; Grajd P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30905 / 28/10/2021 Act Notarial nr. 2388, din 27/10/2021 emis de Balan Mihnea;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ANGHEL EMIL 2) ANGHEL ANA-MARIA, bun comun	A1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

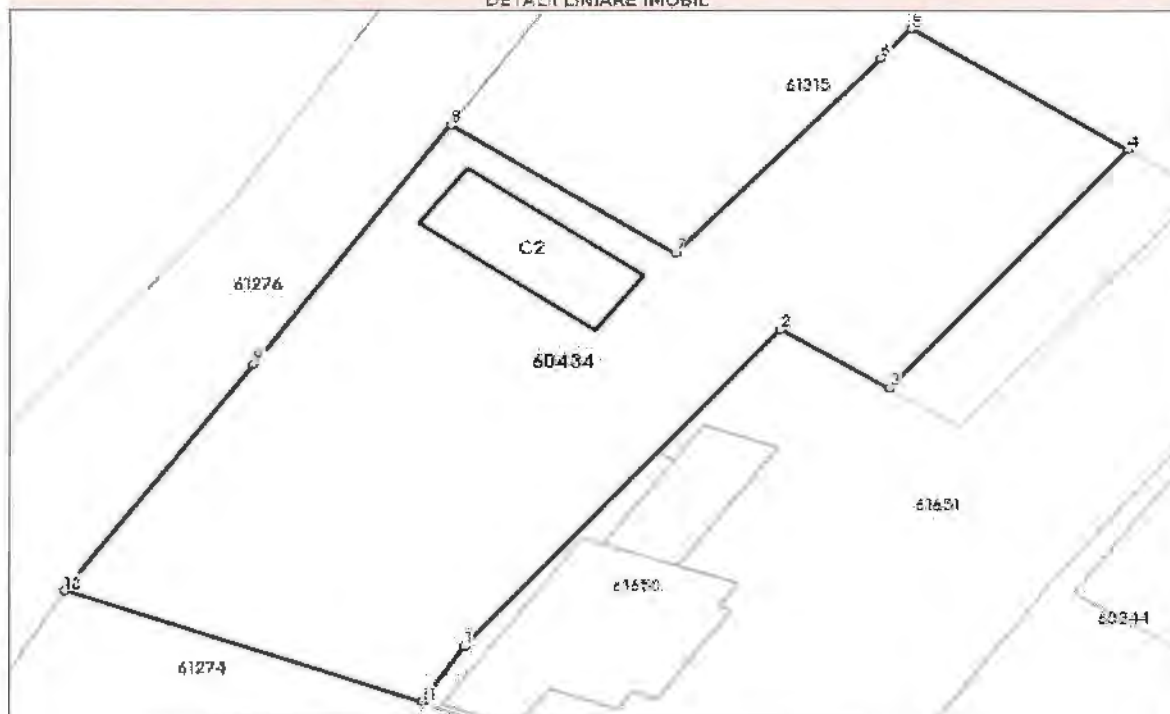
Carte Funciară Nr. 60434 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Văii
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60434	1.527	Teren intravilan delimitat integral de gard lemn si plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Cit	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	589	66/66	23	-	Teren intravilan delimitat integral de gard lemn si plasa
2	arabil	DA	357	66/46	24	-	Teren intravilan delimitat integral de gard lemn si plasa
3	vie	DA	581	66/46	24/1	-	Teren intravilan delimitat integral de gard lemn si plasa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60434-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte	S. construita la sol:104 mp; Locuinta, construita din piatra, acoperita cu tabla, feră Cf. energetic
A1.2	60434-C2	construcții anexa	80	Cu acte	S. construita la sol:80 mp; S. construita desfasurata:80 mp; Gard P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)

Carte Funciară Nr. 60434 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Văii

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.029
2	3	8.693
3	4	24.914
4	5	17.546
5	6	3.096
6	7	20.878
7	8	18.235
8	9	23.328
9	10	22.177
10	11	25.657
11	1	5.32

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

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

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

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

Data și ora generării,

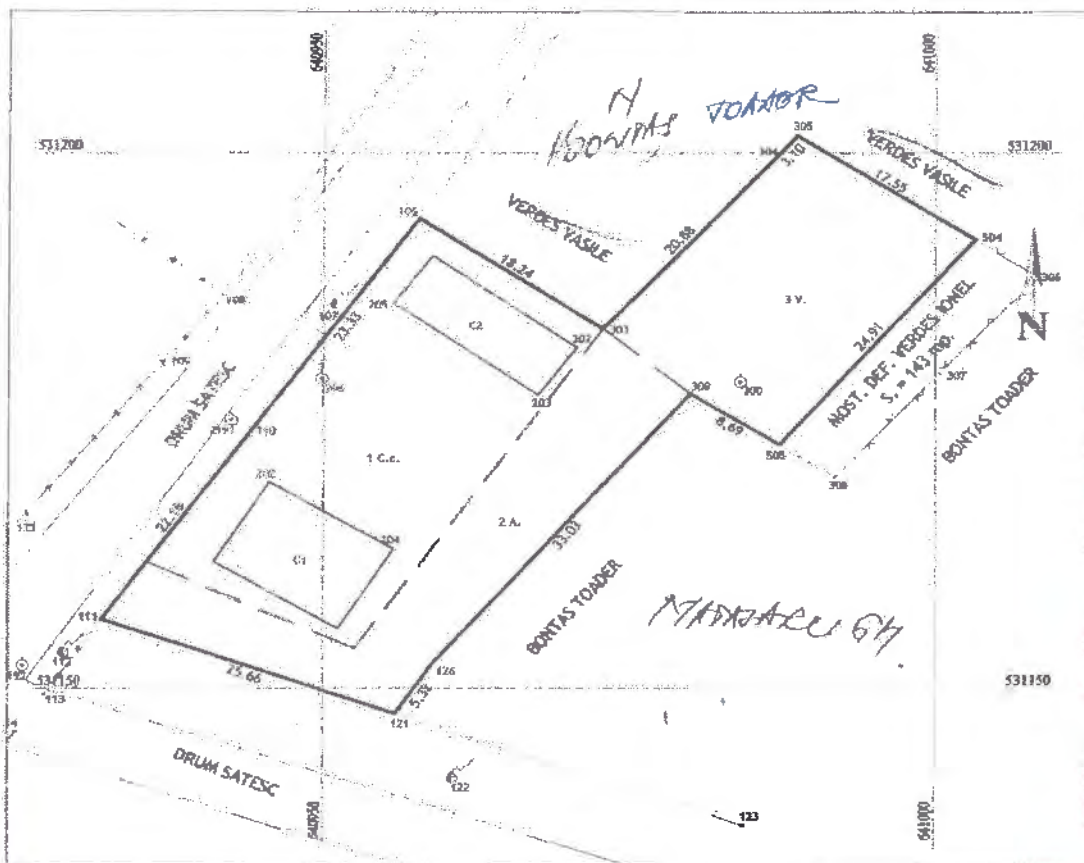
14/02/2024, 11:43

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

ANEXA NR. 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1527 mp.	Intrav. com. Gura Vail, sat Gura Vail, T. 66/46, C.c. 23, A. 24, V. 24/1, jud. Bacau.

Cartea Funciara nr.	LIAT	GURA VAIL
---------------------	------	-----------



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stiințifică 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
121	531147.526	640955.925
111	531156.357	640931.836
110	531174.562	640944.501
106	531193.747	640957.772
303	531183.458	640972.832
304	531199.167	640985.584
305	531201.505	640988.613
304	531191.810	641003.237
305	531172.703	640987.249
309	531177.389	640979.927
126	531152.008	640958.791
121	531147.526	640955.925
111	531156.357	640931.836

A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mercurul
1	C.C.	599	-	Teren intravilan delimitat integral de gard facos si plasa
2	A.	357	-	Teren intravilan delimitat integral de gard termic si plasa
3	V.	581	-	Teren intravilan delimitat integral de gard termic si plasa
TOTAL		1527	-	

B. Date referitoare la constructii:

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mercurul
C1	704	-	Locuinta, construita din patenta, acoperita cu tabla, fara C.f. energetic
80	80	-	Grăd, construit din lemn, acoperit cu tabla, fara C.f. energetic



Suprafata masurata = 1527 mp.
Suprafata din act = 1527 mp.

Receptionat:
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date



DUPLICAT

- 229 -

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

A. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subsemnații:

1) GRIGORAȘ GEORGETA, CNP 2450601400169, cu domiciliul în mun. București, sector 2, Șos. Mihai Bravu, nr. 1, bl. IL, sc. D, et. 8, ap. 156, în calitate de vânzător,

2) ANGHEL EMIL, CNP 1780521044430, (căsătorit cu ANGHEL ANA-MARIA, CNP 2850802044891), cu domiciliul în sat Gura Văii, com. Gura Văii, jud. Bacău, în calitate de cumpărător, am convenit încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare:

B. OBIECTUL CONTRACTULUI

Eu, GRIGORAȘ GEORGETA, vând fără nicio rezervă pentru mine, soților ANGHEL EMIL și ANGHEL ANA-MARIA, următoarele bunuri imobile:

A) suprafața totală de 1.527 mp teren, structurată astfel: suprafața de 589 mp teren curți construcții, T 66/66, Cc 23, suprafața de 357 mp teren arabil, T 66/46 A 24 și suprafața de 581 mp teren vii, T 66/46 V 24/1, împreună cu o locuință C1 cu s.c de 104 mp, construită din paiantă și acoperită cu tablă și un grajd C2 cu s.c de 80 mp, construit din lemn și acoperit cu tablă, situată în intravilanul satului Gura Văii, comunei Gura Văii, jud. Bacău, cu vecinii: la N - Bontaș Toader, la E - moșt. def. Verdeș Ionel, Matasaru Gheorghe, la S - drum sătesc, la V - drum sătesc, conform documentației cadastrale înregistrată la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău sub nr. 13112/27.08.2013.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 60434, 60434-C1, 60434-C2, dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr. 60434 a localității Gura Văii, jud. Bacău, cu încheierea nr. 13112/27.08.2013 eliberată de BCPI Onești.

B) suprafața totală de 1.125 mp teren arabil, T 66/1 A 51, situată în intravilan satului Gura Văii, comunei Gura Văii, jud. Bacău, cu vecinii: la Nord - Dobrea Cicerone, Calcea Maria, la Est - drum județean, la Sud - Tulpan Ștefan, la Vest - Grigoraș Georgeta-teren extravilan, conform documentației cadastrale înregistrată la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău sub nr. 13111/27.08.2013.

Terenul este identificat cu numărul cadastral 60433, dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr. 60433 a localității Gura Văii, jud. Bacău cu încheierea nr. 13111/27.08.2013 eliberată de BCPI Onești.

C) suprafața totală de 1.855 mp teren arabil (suprafața din acte de 13.000 mp), T 27, A 643/87, situată în intravilanul satului Vrânceni, comunei Căiuți, jud. Bacău, cu vecinii: la N - Apostu Catinca, la E - Grigoraș Georgeta-teren extravilan, la S - Răileanu Costache, la V - drum exploatare, conform documentației cadastrale înregistrată la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău sub nr. 13004/26.08.2013.

Terenul este identificat cu numărul cadastral 60508, dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr. 60508 a localității Căiuți, jud. Bacău, cu încheierea nr. 13004/26.08.2013 eliberată de BCPI Onești.

D) suprafața totală de 1.801 mp teren arabil (suprafața din acte de 13.000 mp), T 27, A 643/87, situată în intravilanul satului Vrânceni, comunei Căiuți, jud. Bacău, cu vecinii: la N - Apostu Catinca, la E - drum sătesc, la S - Răileanu Costache, la V - Grigoraș

1

Georgeta-teren extravilan, conform documentației cadastrale înregistrată la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău sub nr. 13006/26.08.2013.

Terenul este identificat cu numărul cadastral 60510, dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr. 60510 a localității Căiuți, jud. Bacău, cu Încheierea nr. 13006/26.08.2013 eliberată de BCPI Onești.

C. MODUL DE DOBÂNDIRE

Imobilele descrise mai sus au fost dobândite de mine, vânzătorul, prin moștenire legală după tată, conform Certificatului de moștenitor nr. 133/17.08.2006 și Încheierea de rectificare nr. 1410/06.05.2009 eliberate de BNP "Vasile Bălan" din Onești, jud. Bacău.

D. PREȚUL VÂNZĂRII

Prețul acestei vânzări a fost stabilit de noi, părțile, la suma de 100.000 lei și declarăm pe proprie răspundere că prețul astfel convenit, este sincer (real) și serios.

Noi, părțile declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art.1665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.

Eu, vânzătorul, declar pe proprie răspundere că am primit de la cumpărător, astăzi data autentificării prezentului act, întregul preț menționat, prin transfer bancar din contul RO20BTRLRONCRT0014870102 deschis pe numele cumpărătorului ANGIU, EMILIA Banca Transilvania, în contul RO94BRDE426SV50052944260 deschis pe numele vânzătorului la BRD Groupe Societe Generale, conform ordinului de plată din 27.10.2021.

Noi, părțile contractante, cunoscând consecințele penale ale unor declarații nesincere, prevederile privind simulația în acte, și prevederile Art.9 Alin.1 din Legea nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm că prețul menționat mai sus este cel real, convenit între noi și că nu am încheiat între noi nici un act secret, prin care să ne fi înțeles asupra unui alt preț al vânzării.

Valoarea imobilului ce fac obiectul prezentului contract din expertizele notariale este de 85.982 lei.

E. TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilelor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatului vânzător, în conformitate prevederile Art. 1687 NCC se face astăzi data autentificării contractului, fără nici o altă formalitate prealabilă.

Eu, cumpărătorul, declar că am verificat starea bunurilor și acestea nu au vicii aparente.

F. DECLARAȚII ȘI GARANȚII.

Eu, GRIGORAȘ GEORGETA, vânzătorul, declar următoarele:

a) dețin dreptul de proprietate neîngrădit și în mod exclusiv asupra bunurilor, dreptul meu nu este afectat de vreun termen sau condiție, nu le-am mai înstrăinat sub nicio altă formă sau modalitate niciunei alte persoane înainte de încheierea acestui contract de vânzare-cumpărare și, după semnarea acestui contract, nu voi mai încheia niciun act juridic cu privire la imobil.

b) descrierea bunurilor, precum și înscriserile din Cartea Funciară sunt corecte și complete;

c) bunurile nu sunt scoase din circuitul civil, sechestrate, confiscate, nu sunt grevate cu niciun drept în favoarea vreunui terț, în special drepturi de ipotecă, servituți, drepturi de preferință, preempțiune, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea unor alte persoane, sau sarcini, servituți și de asemenea că bunurile nu fac obiectul unui contract de comodat sau închiriere;

d) nu au făcut obiectul unui pact de opțiune, promisiuni unilaterale sau bilaterale de vânzare sau unei oferte de a contracta; bunurile nu au fost dobândit prin cumpărare cu opțiune de răscumpărare iar bunurile nu a făcut obiectul unei clauze de inalienabilitate;

e) nu există pretenții de restituire sau reînproprietărire din partea vreunor persoane, autorități locale sau centrale cu privire la imobile, în baza Legii 10/2001 cu modificările și completările ulterioare, sau a altor legi speciale, și nici nu sunt cunoscute motive care ar putea justifica asemenea pretenții iar asupra acestor bunuri nu există litigiu pe rol la nici o instanță;

În acest sens prezint cumpărătorului extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 30688, 30689, 30690, 30693/26.10.2021 eliberate de ANCPI – OCPI, Biroul de Carte Funciară Onești și înțeleg să îl garantez pe dobânditor contra oricărei evicțiuni sau rîvni în legătură cu bunurile vândute, precum și de viciile aparente și ascunse ale bunurilor.

Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate.

Cumpărătorul care au descoperit un viciu ascuns sunt obligați să-l aducă la cunoștința vânzătorului în condițiile art.1709 Cod civil.

Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătorului de a-i garanta pe cumpărători împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit.

Eu, cumpărătorul declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art.1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vânzător în cazurile prevăzute, precum și efectele nechemării acestuia în garanție.

Bunurile sunt înscrise la rolul fiscal, au impozitele și taxele achitate la zi și nu există obligații bugetare cu termene de plată scadente, așa cum rezultă din certificatele de atestare fiscală nr. 6252/26.10.2021 eliberat de Primăria comunei Gura Văii, jud. Bacău și nr. 12927/25.10.2021 eliberat de Primăria com. Căiuți, jud. Bacău.

Eu, cumpărătorul dobândesc bunurile de mai sus prin modul arătat, am cunoștință despre situația juridică și faptică a acestora, am achitat prețul menționat și fac această dobândire în cunoștință de cele arătate mai sus, fără a scuti pe vânzător de garanția contra evicțiunii și a viciilor asumată prin contract.

Eu, ANGHEL EMIL, cumpărătorul, declar că sunt căsătorit cu ANGHEL ANAMARIA sub regimul comunității legale și nu am încheiat nicio convenție matrimonială, conform extrasului eliberat de CNARNN-Infonot, iar bunurile dobândite au regimul juridic de bun comun în devălmășie, conform art.339 Cod civil.

Eu, ANGHEL EMIL, cumpărătorul din prezentul contract, declar că am luat cunoștință de prevederile Legii 227/2015 privind Codul Fiscal și mă oblig ca în termen de

30 de zile de la dobândire să depun o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, în raza căreia sunt situate bunurile.

Noi, părțile declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile Legii 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

G. DISPOZIȚII FINALE

Onorariul notarului pentru autentificarea contractului și tariful de intabulare contractului în cartea funciară au fost suportate de cumpărător.

Noi, părțile declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nostru a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune. —

Eu, **GRIGORAȘ GEORGETA**, declar că am pus la dispoziția cumpărătorului **ANGHEL EMIL**, Certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. 0516/26.10.2021 certificat întocmit de inginer auditor energetic David Gh. Gabriela, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică B și D, iar noi, cumpărătorul, declar că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

Costul energiei electrice pentru bunul ce face obiectul prezentului contract a fost achitat conform chitanței ce a fost predată cumpărătorilor.

Noi, părțile declarăm că am citit actul și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră neviciată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art. 215 alin. 3 și art. 326 Noul C.Pen).

În conformitate cu prevederile Art. 54 Alin 1 din Legea 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, dispozițiilor art. 80 alin. 3 din Legea 36/1995, precum și ale Art 56 din Legea 71/2011, prezentul înscris va fi depus la A.N.C.P.J. – O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară.

Redactat și editat astăzi, data autentificării, la Biroul Individual Notarial "MIHNEA BĂLAN", din municipiul Onești, B-dul Republicii, nr. 70, județul Bacău, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 7 duplicate din care un exemplar, va rămâne în arhiva biroului notarial, 4 exemplare pentru cartea funciară și 3 exemplare au fost eliberate părților.

Vânzător,

S.S. GRIGORAȘ GEORGETA

Cumpărător,

S.S. ANGHEL EMIL

- 231 -

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL MIHNEA BĂLAN
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 2206/1943/13.11.2013
SEDIUL: Calea B-dul. Republicii, 70
Județul Bacău
8540

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2388

Anul 2021, luna 10 ziua 27

În fața mea, **Mihnea Bălan, notar public**, la sediul biroului, s-au prezentat azi: _____
GRIGORAȘ GEORGETA, CNP 2450601400169, cu domiciliul în mun. București, sector 2, Șos. Mihai Bravu, nr. 1, bl. II, sc. D, et. 8, ap. 156, identificată prin CI seria RR nr. 741232/06.04.2011 eliberată de SPCEP Sector 2;

ANGHEL EMIL, CNP 1780521044430, cu domiciliul în sat Gura Văii, com. Gura Văii, jud. Bacău, identificat prin CI seria XC nr. 857101/16.05.2012 eliberată de SPCLEP Onești, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat

în două exemplare;

II/ex

În temeiul art. 12, lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36 din 1995, republicată cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Impozit – Scutit cf. art. 111, alin. 1 Cod Fiscal modificat de OUG 3/2017

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 330 lei cu chitanța nr. 0358107/2021

S-a încasat onorariu în sumă de 1.904 lei (inclusiv TVA) cu chitanța nr. 3214/2021

NOTAR PUBLIC,
S.S./L.S. MIHNEA BĂLAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 exemplare, de **MIHNEA BĂLAN, notar public**, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
MIHNEA BĂLAN