

## **HOTARARE**

**nr. 37 din 28 februarie 2022**

privind aprobarea Raportului de evaluare a unui teren cu suprafața de 5.000 mp, teren curți construcții situat în intravilanul satului Dofteana, în strada Principală, nr. 146, comuna Dofteana, având nr. cadastral 60803, precum și aprobarea reprezentanților Consiliului local în comisia de evaluare și negociere

Consiliul local Dofteana, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară în data de 28 februarie 2022, ora 9.00;

Având în vedere referatul de aprobare al primarului comunei Dofteana nr. 2976 din 16 februarie 2022, prin care propune aprobarea Raportului de evaluare a unui teren cu suprafața de 5.000 mp, teren curți construcții situat în intravilanul satului Dofteana, în strada Principală, nr. 146, comuna Dofteana, având nr. cadastral 60803 ;

Pe baza Extrasului de Carte funciară nr. 60803 din 19 ianuarie 2022, privind descrierea și identificarea bunului imobil, situat în intravilanul comunei Dofteana, proprietatea domnului Diaconu Danut;

Pentru continuarea procedurilor de vânzare-cumpărare și pentru o comparare cât mai obiectivă a pieței imobiliare din zonă, conform art. 8, lit.d) din Regulament, *"la comanda exclusivă a comunei Dofteana, au fost elaborate rapoarte de evaluare a imobilelor de către un evaluator autorizat ANEVAR"*, astfel:

- Prin Raportul de evaluare nr. 55 din 07.02.2022, realizat de SC C&I CIRA.SRL, valoarea de piață a fost stabilită la prețul de 100.000 de euro, la cursul de schimb valutar de 1euro=4,9460 lei din data de 07.02.2022, rezultând valoarea de 494.600 lei.
- Prin Raportul de evaluare nr. 13 din 02.02.2022, realizat de SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION SRL, înregistrat în cadrul instituției cu nr. 2245 din 04.02.2022, valoarea de piață a fost stabilită la prețul de 105.000 de euro, la cursul de schimb valutar de 1euro=4,9433 lei din data de 02.02.2022, rezultând valoarea de 519.200 lei.

În baza art. 9 alin. (6) și art.13 din HCL nr. 36 din 28 februarie 2022, pentru aprobarea STUDIULUI DE OPORTUNITATE, privind achiziția unui teren cu suprafața de 5.000 mp, teren curți construcții situat în intravilanul satului Dofteana, în strada Principală, nr. 146, având nr. cadastral 60803;

În baza Raportului compartimentului de specialitate nr. 3021 din 18 februarie 2022, precum și a Raportului de avizare favorabil al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Dofteana nr. 3572 din 28 februarie 2022, al comisiei juridice și 3573 din 28 februarie 2022, al comisiei buget;

Pe baza prevederilor art.10 alin.(3), art. 14(1) din Regulamentul privind procedura de achiziție de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Dofteana, județul Bacău, aprobat prin HCL nr. 35 din 28 februarie 2022;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin. (14), art.139 alin.(1) , art.196 alin.(1), lit. a) și art. 197 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă cu un număr de 17 consilieri pentru, din 17 consilieri în funcție, însușirea Raportului de evaluare imobiliară, cu valoarea de piață cea mai mică, în cauză, Raportul de evaluare întocmit de SC C&I CIRA.SRL, înregistrat în cadrul instituției cu nr. 2427/08.02.2022, valoarea de piață a fost stabilită la prețul de **100.000** de euro, la cursul de schimb valutar de 1euro=4,9460 lei din data de 07.02.2022, rezultând valoarea de **494.600 lei.**



**Art.2.** Prețul achiziției terenului prevăzut în art.1, reprezintă prețul maxim ce va putea fi negociat pe baza ofertei de preț a vânzătorului de către comisia de evaluare și negociere și nu va fi mai mare decât prețul stabilit prin Raportul de evaluare, elaborat de evaluator autorizat ANEVAR, SC C&I CIRA.SRL, ce constituie anexa la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă cu un număr de 15 consilieri pentru, din 17 consilieri în funcție stabilirea unui număr de 2 consilieri locali din cadrul Consiliului local Dofteana, în Comisia de evaluare și negociere, domnii **DESROBITU MARICEL** și **OTHOZI VASILE**.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dofteana, în temeiul prevăzut de lege, Instituției Prefectului Județul Bacău, primarului Comunei Dofteana, Compartimentului management proiecte, urbanism și amenajarea teritoriului, Compartimentului achiziții publice și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, publicare pe site-ul instituției <http://www.primariadofteana.ro/>, precum și în Monitorul Oficial Local Dofteana.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Consilier Diaconu Mihăiță



Contrasemnează Secretarul general al comunei,  
Mariana SPOIALĂ

Comunic.cf. art. 197(1) Inst.Pref. \_\_\_\_\_  
Comunic.cf art. 199,(1) 528(6) lit."a". Comp.urb. \_\_\_\_\_  
Comunic.cf art. 199,(1) 528(6) lit."a". Comp.Achiz \_\_\_\_\_  
Comunic.cf art. 199,(1) 528(6) lit."a". Desrobitu Maricel \_\_\_\_\_  
Comunic.cf art. 199,(1) 528(6) lit."a". Othozi Vasile \_\_\_\_\_



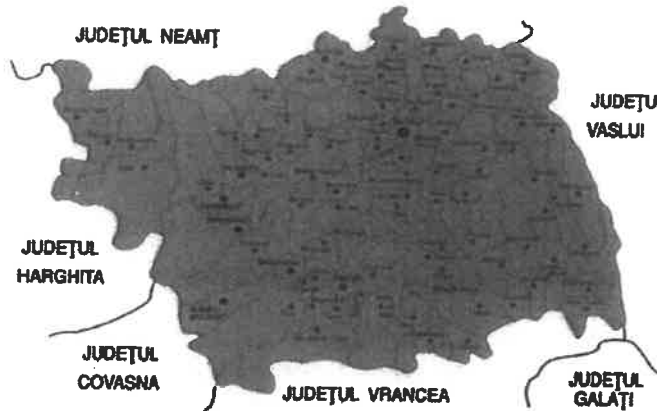


**S.C. C&I CIRA S.R.L.** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

**NR.55 Din 07.02.2022**



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN**

**STR. PRINCIPALA, NR.146, SAT DOFTEANA, COMUNA DOFTEANA, JUDET BACAU  
- IN SUPRAFATA DE 5000 MP, NR. CADASTRAL 60803**

**PROPRIETAR: DIACONU DANUT**

**BENEFICIAR: COMUNA DOFTEANA**

**UTILIZATOR: COMUNA DOFTEANA**

**ELABORAT :**

**C&I CIRA SRL-membru corporativ ANEVAR**

**EVALUATOR AUTORIZAT:**

**Lazăr Alina- evaluator B.M. si P.I. – membru ANEVAR**

**FEBRUARIE 2022**

**1**

**Adresa: Judet Bacau, comuna Letea Veche, str. Preot Emil Pavel, nr.16  
tel. Fix 0234213060  
tel. mobil: +40749.203.283**

**Email: lazar.alinaelena@yahoo.com**





**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

**Către ,**

**COMUNA DOFTEANA**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii "Teren intravilan situat in judetul Bacau, sat Dofteana, comuna Dofteana, str. Principala, nr.146, in suprafata de 5000 mp, numar cadastral 60803, inscris in Cartea funciara nr.60803 a comunei Dofteana aflat în proprietatea dnului. Diaconu Danut.

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

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

Proprietatea a fost evaluata in premisa dreptului deplin de proprietate asa cum a reiesit din informatiile si actele puse la dispozitia evaluatorului de catre COMUNA DOFTEANA. Conform declaratiei proprietarului si a actelor puse la dispozitie, la data evaluarii imobilul nu prezenta sarcini asupra sa. Scopul evaluării este achiziționarea bunului mai sus mentionat și s-a efectuat la cererea beneficiarului , respectiv COMUNA DOFTEANA prin contractul nr. 53 din 01.02.2022. La data evaluarii terenul era liber de constructii .

Inspecția de teren a proprietății, actualizarea, completarea cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare s-a desfășurat in perioada 01.02.2022-07.02.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările valorii proprietății este 07.02.2022. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 07.02.2022, respectiv 1EURO= 4,9460 LEI. Raportul s-a predat în data de 08.02.2022.

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

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății ce face obiectul prezentului raport, avand in vedere informatiile existente pe piata specifica cu privire la oferte si tranzactii de bunuri similare evaluatorul a utilizat următoarele metode de evaluare :

- metoda comparatiei directe,
- metoda extractiei.

Astfel în baza calculelor efectuate, a ipotezelor și condițiilor limitative s-a considerat adecvata valoarea estimata prin metoda comparatiei directe, respectiv :

**V** teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, județul Bacău = **494.600 lei,**

**V** teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, județul Bacău = **100.000 euro,**

**Valoare nu contine TVA**

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele si valorile au fost realizate la data de referinta 07.02.2022;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport, ele reprezintă valori de piata;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

- valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare nu includ T.V.A.
- cursul valutar luat in considerare in calcule a fost de 4,9460 lei/euro valabil la data de referință 07.02.2022.
- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, in prezenta administratorului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR 2022 valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cadrul său, acesta identifică toate ipotezele speciale
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată
- în prezent are calitatea de membru titular al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare

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

ELABORAT :  
C&I CIRA SRL-membru corporativ ANEVAR  
EVALUATOR AUTORIZAT:  
Lazăr Alina- evaluator B.M și P.I.- membru ANEVAR  
**LEGITIMATIE NR. 13611/2022**





**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

## CUPRINS

Scrisoare de inaintare.....	2
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	5
Declaratie de conformitate.....	6
Certificarea evaluatorului.....	7
Termeni de referinta.....	8
Prezentarea datelor.....	13
Analiza datelor si concluziilor.....	20
Cea mai bună utilizare.....	20
Modul de abordare a valorii.....	21
Metoda comparatiei directe.....	22
Metoda extractiei.....	26
Reconcilierea valorilor.....	28
Anexe	







## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

### **1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante**

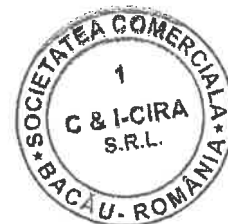
Proprietar	DIACONU DANUT
Beneficiar/Utilizator	COMUNA DOFTEANA
Scopul	ACHIZITIA
Data raportului de evaluare	07.02.2022
Data inspecției	01.02.2022
Data evaluării	07.02.2022
Evaluator autorizat	LAZAR ALINA ELENA, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimatie 13611
Compania de evaluare	ELABORAT : C&I CIRA SRL- membru corporativ ANEVAR EVALUATOR AUTORIZAT: Lazăr Alina- evaluator proprietati imobiliare – membru ANEVAR
Adresa evaluatorului	COM. LETEA VECH str. PREOT EMIL PAVEL, NR.16 Telefon mobil: 0749203283 Telefon fix/fax: 0234515840 Email: lazar.alinaelena@gmail.com
Tip proprietate	Teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana in suprafata de 5000 mp, numar cadastral 60803, inscris in Cartea funciara nr.60803 a comunei Dofteana
Adresa proprietății	sat Dofteana, comuna Dofteana
Cartier / amplasare	sat Dofteana, comuna Dofteana
Anul construirii	-
Regim de înălțime	-
Utilități	In zona: energie electrica,apa, retea telefonie
Finisaje	-
Suprafete	5000 MP
Utilizare existentă	Teren curti-constructii
Curs de schimb valutar	1 euro = 4,9460 lei

✓ teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, Județul Bacău = 494.600 lei,

✓ teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, Județul Bacău = 100.000 euro,

**VALOAREA de piata**  
estimată

Dreptul de proprietate	Deplin
Sarcini înregistrate	Nu sunt
Observații speciale:	Nu este cazul
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	





**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Lazar Alina Elena – evaluator ANEVAR EPI si EBM, ca elaborator al prezentului raport de evaluare , declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client , iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Totodata declar in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV 2022, respectandu-se totodata cerintele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

ELABORAT :  
C&I CIRA SRL  
EVALUATOR AUTORIZAT:  
Lazăr Alina- evaluator B.M. si P.I. – membru ANEVAR  
LEGITIMATIE NR. 13611/2022





**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

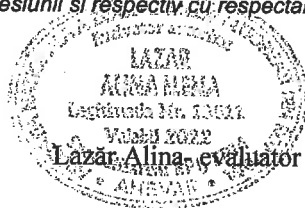
**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

## Certificarea valorii

Evaluatorul Lazar Alina Elena sub semnatura sa , ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra certifica urmatoarele:

- Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluzia mea personala, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- Onorariul ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Inspecția proprietăților și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator Lazar Alina Elena .
- Au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea, iar valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, respectiv 07.02.2022 cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificări semnificative care să afecteze rezultatele prezentate.
- După cunoștința mea, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare anevar 2022 se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
- Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.
- Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea l4egislatiei in vigoare.



LABORAT :  
C&I CIRA SRL  
EVALUATOR AUTORIZAT:  
Lazar Alina Elena - membru ANEVAR  
LEGITIMATIE NR. 1361/2022



**S.C. C&I CIRA S.R.L.** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

## 2. Termeni de referinta ai evaluarii

### Evaluator, competente, certificarea valorii

Evaluarea este realizată de către S.C. C&I CIRA S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizatia de membru corporativ nr.0703/2022, prin LAZAR ALINA ELENA membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13611. La data prezentei, evaluatorul detine competenta de a realiza evaluarea si are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omniasig. Evaluatorul a cautat estimarea cât mai corecta a valorii de piata , astfel incit valoarea obtinuta sa fie in concordanta cu cerintele pietei specifice si scopul evaluarii.

### Clientul si utilizatorii desemnati COMUNA DOFTEANA

Adresa: comuna Dofteana  
E-mail: office@primariadofteana.ro  
Telefon: 0234-352001  
Fax: 0234-352347

### Scopul Evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este achizitionarea proprietatii imobiliare mai sus mentionate. Evaluarea s-a efectuat la cererea beneficiarului raportului, respectiv COMUNA DOFTEANA, JUDET BACAU.

### Identificarea activului supus evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, strada Principala, nr.146, judetul Bacau, in suprafata de 5000 mp, avand numar cadastral 60803, inscris in Cartea funciara nr.60803 a comunei Dofteana" aflat în proprietatea dnului. Diaconu Danut.

Evaluarea s-a efectuat in baza contractului de Prestari servicii nr. 53 din data de 01.02.2022.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale, respectiv asupra terenului, detinut de proprietar (descriș mai sus). Drepturile de proprietate si utilizare au fost culese din documentatiile puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar, fara a se face investigatii , verificari suplimentare , fiind vorba despre o lucrare efectuata la cererea beneficiarului, ele au fost considerate depline.

### Tipul valorii; definiții

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței. Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a VALORII DE PIAȚĂ (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general).

Conform acestui standard, valoarea de piață este "Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2022. In elaborarea lucrarii s-au luat in considerare toti factorii care ar putea influenta tipul de valoare ce urmeaza a fi determinat , nefiind omisa deliberat nici o informatie care ar putea sa mareasca sau sa diminueze valoarea proprietatii imobiliare. Mentionam ca evaluatorul a folosit informatiile si datele culese la fata locului si actele puse la dispozitie de reprezentantii Consiliului Local Dofteana, judet Bacau. De asemenea s-au utilizat informatii culese de pe piata imobiliara specifica de





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHЕ, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

tranzactionare a acestor proprietati imobiliare cu privire la preturi de tranzactionare ( site: olx.ro, imobiliare.ro, si imordar.ro).

### **Data evaluării; moneda raportului**

Inspectia a fost realizata de catre evaluator Lazar Alina Elena, membru titular ANEVAR, in data de 01.02.2022. Cu această ocazie au fost inspectate toate bunurile evaluate in acest raport.

Data evaluării , la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și ipotezele speciale este data de 07.02.2022

Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9460 lei, valabil pentru data de 07.02.2022.

Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

### **Amploarea investigației**

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-a inspectat locația și vecinătățile.

### **Natura și sursa informațiilor**

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

1. Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate, respectiv Extras de Carte funciara pentru nr. cadastral 60803, Extras din plan Cadastral pe ortofotoplan, Act de adjudecare 284/2009 din 03.09.2012, Certificat de urbanism 3/26.01.2022;
2. Standardele de evaluare a bunurilor 2022, recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare ;
3. Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate;
4. Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.
5. În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.
6. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### **Ipoteze și Ipoteze speciale**

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

#### **Ipoteze**

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul raportului de evaluare;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport ;
- s-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței. Previzunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

- demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:
    - pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
    - evaluarea vizează valorile drepturilor deținute .
  - evaluarea terenului s-a realizat în premisa liber de construcții, așa cum a fost solicitat de beneficiar prin Contractul de Prestări servicii nr. 53 din data de 01.02.2022 și așa cum a reieșit din actele puse la dispoziție de beneficiar;
  - rezultatele din prezentul raport sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
  - evaluatorului i s-a pus la dispoziție Certificatul de urbanism pentru teren din care evaluatorul a cules informații cu privire la regimul economic al terenului;
  - fiind necesare valori de piață, evaluarea s-a elaborat în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare stabilită prin PUG este "zona pentru locuit cu locuințe și funcțiuni complementare (comert/ servicii /instituii publice)".
  - evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată.
  - nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
  - identificarea proprietății s-a făcut în prezența proprietarului și reprezentantului beneficiarului, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
  - evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- **Ipozeze speciale**  
Nu sunt.

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului.
- Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nici-o circumstanță.
- Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți; Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pietei, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

### **Responsabilitatea fata de terti**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pag.8. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

### **Conformitatea evaluării cu SEV**

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

Standardele de evaluare ANEVAR (SEV editia 2022) cu directionare pe:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipulri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instructiunile evaluării, nici alte fapte sau consideratii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde

### **Descrierea raportului**

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

### **Procedura de evaluare**

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

### **Sfera evaluării**

Având în vedere scopul evaluării, respectiv „estimarea valorii de piață in vederea achizitiei “Terenui intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, in suprafata de 5000 mp, numar cadastral 60803, in scris in Cartea funciara nr.60803 a comunei Dofteana” aflat în proprietatea dnului. Diaconu BATEA, la data de







## S.C. C&I CIRA S.R.L. JUDET BACAU, COM. LETEA VECHЕ, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

07.02.2022, si informatiile existente pe piata specifica cu privire la oferte si tranzactii de bunuri similare evaluatorul a utilizat urmatoarele metode de evaluare :

- metoda comparatiei directe,
- metoda extractiei

### 3. Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea evaluata in prezentul raport este reprezentata de un teren in suprafata de 5000 mp, amplasat in intravilanul comunei Dofteana, sat Dofteana, strada Principala, nr.146, judet Bacau si avand numar cadastral 60803 intabulat in cartea funciara nr.60803 UAT Dofteana. Teren ce are acces direct dintr-un drum asfaltat, este intravilan si are categorie de folosinta curti-constructii.

#### Descrierea juridică

Conform actelor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar , respectiv: Extras de Carte funciara pentru nr. cadastral 60803, Extras din plan Cadastral pe ortofotoplan, Act de adjudecare 284/2009 din 03.09.2012 si Certificat de urbanism 3/26.01.2022 la data evaluarii proprietatea se afla in proprietatea dnlui. Diaconu Danut.

#### Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Proprietatea imobiliara este amplasata in sat Dofteana, comuna Dofteana judet Bacau .





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHЕ, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

### **Caracteristici teren**

Proprietatea este amplasat in intravilanul comunei Dofteana, sat Dofteana, strada Principala, nr.146, judet Bacau si avand numar cadastral 60803 intabulat in cartea funciara nr.60803 UAT Dofteana, este de categorie de folosinta curti-constructii si are acces direct dintr-un drum asfaltat (DN12).

Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele acte si documente:

- Extras de Carte funciara pentru nr. cadastral 60803,
- Extras din plan Cadastral pe ortofotoplan,
- Act de adjudecare 284/2009 din 03.09.2012,
- Certificat de urbanism 3/26.01.2022

Proprietatea evaluata este un teren in forma aproximativ dreptunghiulara. Terenul este plan.

Utilitati : fara utilitati pe teren.

### **Tipul proprietatii; definirea pietei**

Aceasta proprietate imobiliara se incadreaza in subpiata terenurilor libere din intravilanul comunei Dofteana, judet Bacau. Piata acestor terenuri este o piata rurala cu caracter regional, pe care activeaza atat persoane fizice cat si agenti economici din comuna si judet .

Piata specifica a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde zona comunei Dofteana dar si comunele limitrofe acesteia.

Terenul poate reprezenta un amplasament adecvat oricarei dezvoltari imobiliare ce indeplineste conditiile de urbanism.

Piata specifica este piata terenurilor libere sau cu constructii ce pot fi demolate, in vederea unor dezvoltari de obiective concordante cu reglementarile urbanistice.

In comuna Dofteana si in arealul acesteia, piata terenurilor nu are o dinamica semnificativa, sunt putine tranzactii datorita fenomenului de epuizare a amplasamentelor libere si a crizei financiare globale. Preturile sunt inca in scadere, nu atat de accentuat ca in anii 2009-2011; in zona de localizare a terenului piata este putin activa, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltari imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar ofertele nu fac distinctie intre o suprafata optima de dezvoltare si una cu mult teren in exces. In zona de localizare a amplasamentelor tranzactii nu sunt cunoscute.

### **Analiza pietei imobiliare**

#### **1.DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre prețuri de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt puțin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat.





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHÉ, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- 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 stabilirea 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 finanțate, 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.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața 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 și restricțiile 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 sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

## **2. OFERTA COMPETITIVĂ**

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Tendința prețurilor de tranzacție este de scădere, oferta la vânzare este mare în general iar cumpărătorii negociază prețurile de oferta cu mult în jos. Ofertele corecte pentru actualul nivel al pieței sunt de la 20 pînă la 25 EUR/mp pentru zona periferică pînă la cea centrală. La data evaluării, în zona efectivă de localizare, oferta este din ce în ce mai scăzută, și amplasamentele libere sunt sub medie. Cererea este scăzută.

Proprietățile imobiliare comparabile cu proprietatea subiect la prezentul raport de evaluare au fost găsite în vecinătatea comunei Dofteana, respectiv Tg. Ocna și Darmanesti, județul Bacău.





# S.C. C&I CIRA S.R.L JUDET BACAU, COM. LETEA VECHЕ, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

## Comparabila 1

imobiliare.ro

Vânzări Inchirieri Ansambluri Rezidențiale Lichiați Agenții Dezvoltatori imoExpert Hartă site

Prima pagină > Terenuri, construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Târgu Ocna Înapoi în listă

**Nu pierde ocazia 0757**  
Târgu Ocna, zona Ultracentral - [Vezi hartă](#) Actualizat în 12.11.2021

**34.050 EUR**  
25 EUR / mp | Comision 0% cumpărător

Anunț publicat de:  
MARIA NECHINA  
proprietar

**00393-337 766 757**  
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XVO603HCR, de pe Imobiliare.ro

\* Email  
\* Telefon  
\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XVO603HCR> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

imobiliare.ro

**34.050 EUR - Nu pierde ocazia 0757**  
Târgu Ocna, zona Ultracentral - [Vezi hartă](#)

<https://www.imobiliare.ro/anunt/XVO603HCR> găsită pe Imobiliare.ro

Tipărește anunțul  Distribuie  Ascunde anunț  Sesizează o problemă

**TRIMITE MESAJ**

**Detalii**

Teren de casa și grădina în loc finisat și aer curat departe de șoseaua principală și totuși foarte comod de ajuns în oraș pentru informații m-a găsiți pe mesinger whatsapp și la telefon +393337766757 preț negociabil

**Caracteristici**

Suprafață teren	1302 mp	Tip teren	construcții
Front strada	42 m	Clasificare teren	intravilan
		Construcție pe teren	Nu

**Localizare și împrejurimi**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bacau/targu-ocna/teren-construcții-de-vanzare-XVO603HCR>

Oferta verificata telefonic in data de 01.02.2022  
Acces : strada asfaltata  
Utilitati: apa/ energie electrica la limita teren  
Deshidere: 42ml





# S.C. C&I CIRA S.R.L JUDET BACAU, COM. LETEA VECHЕ, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

## Comparabila 2



Home > Descoperăți publici > Teren > Teren intravilan > Teren intravilan



Vanzator



Valeriu-Valentin  
Pe Ouz din decembrie 2012  
Activ ac. la 10/10

Un număr generat de sistemul nostru

074 523 8007

Intermedie

Locațiune

Șosea DINA,  
Bacău



Pe 10 februarie 2022

Teren intravilan

25 €

PROMOVATĂ  ACTUALIZATĂ

Preț pe m<sup>2</sup>

Estimare / negociabil

Suprafață aprox. 3.000 m<sup>2</sup>



Pe 10 februarie 2022

Teren intravilan

25 €

PROMOVATĂ  ACTUALIZATĂ

Preț pe m<sup>2</sup>

Estimare / negociabil

Suprafață aprox. 3.000 m<sup>2</sup>

### Descriere

Teren intravilan in zona Tibălcari, 3400 metri pătrați, Apa tașă în curte la reșea la poartă.

ID: 12802220

Publicat pe 10 feb

Publicat



Valeriu-Valentin  
Pe Ouz din decembrie 2012  
Activ ac. la 10/10

074 523 8007

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfxwMP.html#ef05cfd074>

Oferta verificata telefonic in data de 01.02.2022

Acces : strada betonata

Utilitati: apa pe teren, energie electrica la limita teren

Deshidere: 60ml





# S.C. C&I CIRA S.R.L JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

## Comparabila 3



Poză 6 din 6

Teren de vanzare

75 000 €

PROMOVIAZA REACTUALIZEAZA

Planșă foto Suprafață utilă: 3 070 m<sup>2</sup>

Descriere

Vand teren in Targ Ocna jud.Bacau, str.Tiesei, cu o suprafata de 3070 m2 cu deschidere la sosea de 23 m, acces la apa, canalizare, curent electric si gaze.

Pentru mai multe detalii lasati un mesaj sau apelati: [negociabil] 07\*\*\*\*110

ID: 22052348

Vizualizări: 1446

Revenșă

Eduard Pope  
Pe OLX din decembrie 2021  
Activ tot la 02:01

075 947 5410

Scriti mesajul tau.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfBXz7.html#d12aa7d421>

Oferta verificata telefonic in data de 01.02.2022

Acces : strada asfaltata

Utilitati: apa/ energie electrica la limita teren

Deshidere: 23m



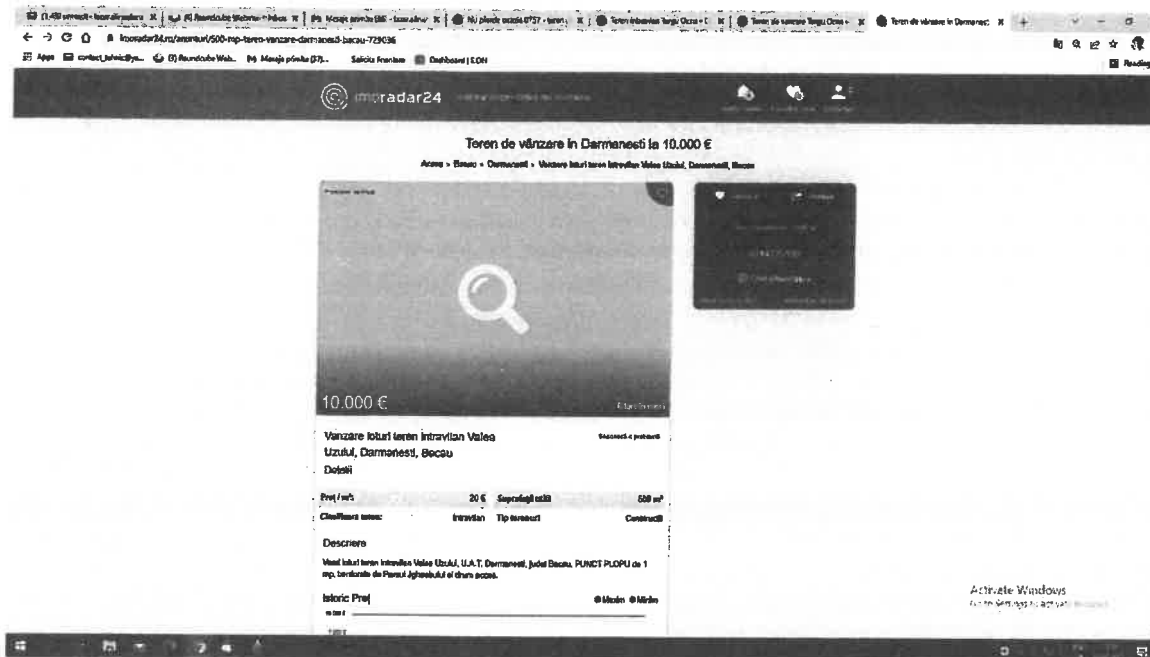


**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHÉ, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

## Comparabila 4



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-darmanesti-bacau-729036>

Oferta verificata telefonic in data de 01.02.2022  
Acces : drum acces  
Utilitati: apa/ energie electrica la limita teren  
Deshidere: 15ml

### 3. ANALIZA CERERII

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 și într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se adaptează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influențate de cererea curentă. Cerere ce poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ. 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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În anul 2022, se observă o stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare a scăzut drastic, practic nu se mai înregistrează tranzacții de vânzare decât în mod ocazional, investitorii preferă să închirieze decât să cumpere, principala cauză fiind înăsprirea condițiilor de creditare.

### 4. ECHILIBRUL PIEȚII

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde în general la cerere. Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura







## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. In aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

### **5. Analiza datelor și concluziilor**

#### **Cea mai bună utilizare**

**Cea mai bună utilizare (CMBU)** este definită de Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 ca fiind " Utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar".

**CMBU** este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

*Proprietatea imobiliară este reprezentată de un teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, strada Principala, nr.146 in suprafata de 5000 mp, numar cadastral 60803, inscris in Cartea funciara nr.60803 a comunei Dofteana" aflat în proprietatea dnului. Diaconu Danut.*

Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită.

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

*Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: **admisibila legal** - conformă cu avizele existente, **fizic posibilă**, proprietatea are in vecinatate utilități specifice și capacitățile potențiale ale acestora sunt suficiente, **financiar fezabilă** prognoza veniturilor și rata capitalizării acestora sunt bazate pe elemente estimate conform datelor de pe piață fiind generatoare de fluxuri financiare pozitive și **maxim productivă** în ipoteza vanzarii cea mai convenabilă valorificare o reprezinta vânzarea la nivelul pieții.*

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Este posibil ca CMBU a terenului considerat ca fiind liber și CMBU a terenului considerat ca fiind construit, să fie diferită. Este cazul în care demolarea construcțiilor poate fi ilegală, chiar dacă este posibilă o utilizare mult mai profitabilă, sau de situații în care demolarea și curățirea amplasamentului (prin costurile implicate cu acestea) pot face ca noile construcții să nu fie fezabile economic. CMBU a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente. În acest caz, nu este necesar să analizeze cheltuielile sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, ci doar să testeze și să sprijine concluzia asupra CMBU. Totuși, analiza trebuie extinsă pentru că imobilul poate necesita renovare sau reabilitare, extindere, adaptare sau conversie la o altă utilizare, demolare parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Analiza efectuată de evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piața imobiliară a terenurilor libere și a celor construite, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora. De asemenea evaluatorul a ținut cont și de realizarea obiectivului de investiție propus cat si de Certificatul de urbanism primit din partea beneficiarului prin care s-a precizat regimul tehnic , respectiv utilizarile permise: Zona pentru locuit cu locuinte si functiuni complementare ( comert, servicii, institutii publice).

Testul fezabilitatii financiare este aplicat pentru a stabili daca conditiile pietei sunt adecvate pentru justificarea utilizarii proprietatii in modul permisibil legal si fizic posibil determinat mai sus.

Oricare dintre utilizarile legale si fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului dupa ce au fost luate in considerare riscul si toate costurile pentru a crea si mentine acea utilizare.

Productivitatea maxima a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente in zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurala. Proprietatea a fost tratată in ipoteza







dezvoltării terenului liber pe segment de interes public și comerț/servicii de interes general, amenajarea cu infrastructură și suprastructura și utilizarea administrativă care servește sectorul public.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG și RLU și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – posibilă având în vedere funcțiunea dominantă în zonă
- utilizare rezidențială – adecvată având în vedere funcțiunea dominantă în zonă
- utilizare industrială – inadecvată având în vedere funcțiunea dominantă în zonă
- utilizare comercială/servicii/ instituții publice – adecvat având în vedere funcțiunile complementare admise în zonă și prevăzute de Certificatul de urbanism.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber – posibilă
- utilizare rezidențială - posibilă
- utilizare industrială – NU
- utilizare teren pentru clădiri și construcții interes public – adecvat

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico-edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "utilizare comercială/servicii/ instituții publice" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

### **Modul de abordare a valorii**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există 6 metode pentru terenul liber sau considerat liber:

1. metoda comparației directe – cea mai preferată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;
4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluări;
5. metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;
6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Lotul de teren studiat (luat în calcul) este gata pentru utilizare comercială/servicii/ instituții publice, fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare alte îmbunătățiri interne, nici externe. Cea mai bună utilizare a sa este utilizare comercială/servicii/ instituții publice și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.





Utilități: la estimarea valorilor de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei la data evaluării, respectiv –apa, curent electric, telecomunicatii. In zonă exista utilitati: apă, curent electric, telefonie.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii avand in vedere caracteristicile, si amplasamentul terenului, scopul evaluarii si cea mai buna utilizare s-au utilizat urmatoarele metode:

- metoda comparatiei directe,
- metoda extractiei

### 1. **Metoda comparatiei directe**

Pentru estimarea loturilor de teren ce fac obiectul prezentului raport s-a utilizat metoda comparația directă a vânzărilor.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Metoda comparațiilor directe își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea, de evaluat. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar- anexa 1. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (inclusiv acestea ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice). De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul raport.

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată. Estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau ofertate recent.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona A în care este localizat terenul de evaluat a rezultat disponibilitatea de tranzacționare.

Potrivit informațiilor preluate de pe site-urile imobiliare, au fost selectate loturi de teren cu amplasamente similare. Terenul a fost considerat fara restrictii legale.

Criteriile de comparatie avute in vedere se refera la:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;





## S.C. C&I CIRA S.R.L JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

- conditii ale pietei;
- cheltuieli dupa cumparare;
- amplasament;
- suprafata proprietate;
- acces;
- destinatia terenului;
- deschidere la strada ;
- starea terenului
- forma terenului;
- utilitati;

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- -analiza pe perechi de date;
- -analiza datelor secundare;
- -analiza statistică;
- -analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- -analiza comparațiilor relative;
- -analiza tendințelor;
- -analiza clasamentului;
- -interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. În metoda comparației directe, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În metoda comparației directe, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În vederea estimării valorii proprietății, au fost selectate patru proprietăți similare cu terenul evaluat în prezentul raport:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan situat în Tg. Ocna , în suprafața de 1362 mp, acces la strada asfaltată, forma neregulată, deschidere 42 ml, în zona apă, curent electric, oferta valabilă de 25 euro/mp. Informația a fost preluată de site-ul [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan situat în Tg Ocna, în suprafața de 3400 mp, acces la strada betonată, forma regulată, apă pe teren, curent electric în zona, deschidere 60 ml oferta valabilă de 25 euro/mp. Informația a fost preluată pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan situat în Tg. Ocna, acces strada asfaltată, în suprafața de 3070 mp, forma regulată, apă și curent electric în zona , deschidere 23 ml, oferta valabilă de 24 euro/mp. Informația a fost preluată de pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

**COMPARABILA 4:** Teren intravilan situat în Darmanesti, drum acces strada neasfaltată, în suprafața de 500 mp, forma regulată, utilități în zona, deschidere 15ml, oferta valabilă de 20 euro/mp. Informația a fost preluată de pe site-ul [www.imordar.ro](http://www.imordar.ro).





# S.C. C&I CIRA S.R.L JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

Metodologia de calcul a valorii terenului prin metoda comparatiei directe este prezentata in ANEXA .1

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa	comuna Dofteana	Tg. Ocna	Tg. Ocna	Tg. Ocna	Damanesti
Provenienta informatii comparabile		<a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>	<a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>	<a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>	<a href="http://www.imordar.ro">www.imordar.ro</a>
Pret de vanzare (euro/mp)		25	25	24	20
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera	libera
Pret ajustat		25,00	25,00	24,00	20,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret ajustat		25,00	25,00	24,00	20,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Pret ajustat		25,00	25,00	24,00	20,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Ajustare		-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
Pret ajustat		22,50	22,50	21,60	18,00
Cheltuieli dupa cumparare					
Ajustare		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Pret ajustat		22,50	22,50	21,60	18,00
<b>Corectii pentru:</b>					
Amplasament si acces	comuna Dofteana	superioara	superioara	superioara	inferior
Ajustare		-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	10,00 %
Valoare ajustare		-1,13	-1,13	-1,08	1,80
Suprafata teren proprietate (mp)	5.000,00	1.362,00	3.400,00	3.947,00	500,00
Ajustare		-3,64	-1,60	-1,05	-4,50
Valoare ajustare		-3,64	-1,60	-1,05	-4,50
Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada betonata	strada asfaltata	strada neasfaltata
Ajustare		0,00	0 %	0,00	10 %
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	1,80
Deschidere	110	42,00	60,00	23,00	15,00
Ajustare		5 %	0 %	10 %	15 %
Valoare ajustare		1,13	0,00	2,16	2,70
Starea terenului	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0 %	0 %	0 %	0 %
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Forma terenului	dreptunghiulara	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		10,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Valoare ajustare		2,25	0,00	0,00	0,00
Utilitati	apa/curent/ in zona	apa/curent in zona	apa pe teren, curent in zona	apa/curent/gaz in zona	apa/curent in zona
Ajustare		0,00	-0,18	0,00	0,00
Valoare ajustare		0,00	-0,18	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>-1,39</b>	<b>-2,90</b>	<b>0,03</b>	<b>1,80</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>21,11</b>	<b>19,60</b>	<b>21,63</b>	<b>19,80</b>
Ajustare totala neta		-3,888	-5,401	-2,373	-0,200
Ajustare totala bruta		10,638	5,401	6,693	12,800
C.T.B. / pret de vanzare		0,426	0,216	0,274	0,640
Numar AJUSTARI		5	4	4	5
<b>Valoare teren (EURO/mp) rotunjit</b>	<b>20,00</b>				
<b>Valoare teren (euro) rotunjit</b>	<b>100.000,00</b>				
<b>Valoare totala teren (lei) rotunjit</b>	<b>494.600,00</b>				





## **S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

### Justificarea corecțiilor

1. Drept proprietate, condiții de finanțare, condiții de vânzare și cheltuieli după cumpărare nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele și subiectul au condiții similare.
2. Condiții piața - Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară. Astfel evaluatorul a aplicat o corecție de -10% , deoarece în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii negocierea reprezintă acest procent din valoarea proprietății.
3. Amplasamentul - imobilelor influențează valoarea proprietății, astfel s-au făcut corecții de -5% pentru comparabila 1,2 și 3 care au amplasament superior față de subiect și +10% pentru comparabila 4 cu un amplasament inferior. Aceasta reprezintă diferența între comparabila 1,2 și comparabila 3 și subiect, respectiv între "pretul cel mai mare" și "pretul cel mai mic", raportat la comparabila 4.
4. Suprafață - Diferența de suprafață influențează valoarea proprietății, astfel s-au făcut corecții de 0,5 euro/mp pentru fiecare 500 mp de teren diferență.
5. Acces - pentru comparabila 4 s-a aplicat o corecție de +10% pentru acces la drum neasfaltat, acesta reprezentând diferența de pret între proprietăți în cazul accesului la un drum asfaltat.
6. Deschidere la strada principală - pentru comparabila 1,3 și 4 pentru o deschidere mai mică față de subiect din prețurile practicate pe piața evaluatorul a aplicat o corecție de +5,+10% și +15%.
7. Starea terenului - nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele și subiectul au starea terenului similară.
8. Forma terenului- pentru comparabila 1 s-a aplicat o corecție de +10%, pentru forma neregulată, ca diferența de pret fără de celelalte comparabile similare cu subiectul .
9. Utilități - pentru comparabila 2 s-a aplicat o corecție de -0.18 euro/mp întrucât aceasta comparabilă are rețeaua de apă pe teren și nu la granița proprietății ca și proprietatea subiect și celelalte comparabile.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mică corecție brută. Astfel a rezultat o valoare rotunjită estimată a terenului în suprafața de 5000 mp evaluat prin metoda comparației directe de:

**V** teren intravilan situat în sat Dofteana, comuna Dofteana, număr cadastral 60803, județul Bacău = **494.600 lei**,

**V** teren intravilan situat în sat Dofteana, comuna Dofteana, număr cadastral 60803, județul Bacău = **100.000 euro**,





## 2. Metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii alocarii ( proportiei) in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite prin scaderea valorii constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.

Vanzarile din zonele rurale sunt frecvent analizate in acest mod deoarece contributia cladirii in valoarea totala a proprietatii este in general scazuta si relativ usor de identificat.

Aceasta tehnica se bazeaza pe principiul echilibrului si al contributiei care se refera la echilibrul factorilor de productie, adica teren, munca, coordonare si capital. Aceasta abordare presupune determinarea mai intai valoarea constructiilor (actuale sau ipotetice) care reprezinta cea mai buna utilizare. Din valoarea de piata a proprietatii se scade valoarea constructiilor, rezultand valoarea terenului.

In urma analizei anterioare cea mai buna utilizare este cea comerciala/servicii/ institutii publice- respectiv cladire administrativa.

Ipotezele de calcul:

- respectiv o constructie cu un regim de inaltime Parter+1 etaj. Constructia va fi realizata pe o structura din zidarie portanta, cu pereti portanti din zidarie, plansee din beton armat, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, ferestre si usi de acces din lemn, cu finisaje medii, cu pardoseli din beton simplu, tamplarie interioara realizata din lemn, instalatii aferente utilitatilor din materiale actuale de calitate. In exterior sunt amenajata spatii de parcare. Se considera un POT de 50% conform certificat urbanism
- Valoarea de piata a proprietatii imobiliare va fi reprezentata valoarea rezultata in urma vanzarii. Constructia are suprafata construita la sol de 2500 mp. Costurile dezvoltarii au fost dimensionate in conformitate cu indicatorii de pret globali rezultati din lucrarile similare deja executate la nivelul zonei sau aflate in diverse stadii de executie.

Coeficienti urbanistici permisi	
S teren	5000 mp
CUT	1,15
POT	0,50

Proiect propus:		cladire administrativa	
Ac	2500 mp	Aria utila medie / unitate locativa	920
Ad	5750 mp	Numar unitati locative	5
Ad garaje	0 mp		
A utila	4600 mp	Numar garaje	0

- Valoarea de piata a proprietatii imobiliare va fi reprezentata valoarea rezultata in urma vanzarii cladirii pe piata imobiliara, respectiv:





# S.C. C&I CIRA S.R.L. JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

Venituri		
Numar unitati locative	5	
Au	4600 mp	
Numar garaje	0	
<b>Valoare unitara vanzare</b>	<b>800</b>	<b>EUR/mp</b> <b>Au</b>
<b>Valoare vanzare proprietate</b>	<b>3.680.000</b>	<b>EUR</b>

Calculul s-a facut cu un pret de vanzare de 800 euro/mp (pret fara tva) arie construita desfasurata, indicator rezonabil pentru localizarea respectiva si pentru piata imobiliara de la data evaluarii (pretul trebuie sa fie atractiv deoarece exista alternative similare in zona).

- **Costurile dezvoltarii** a fost dimensionat in conformitate cu indicatorii de pret globali rezultati din lucrarile similare deja executate la nivelul comunei Dofteana sau aflata in diverse stadii de executie.

Costurile de dezvoltare			
Steren	5000 mp		
Ac	2.500 mp		
Ad	5.750 mp		
Cost unitar de edificare	570 EUR/mp		
Cost total edificare	3.277.500 EUR		
Amenajari exterioare	1.000 mp		
Cost unitar amenajari exterioare	10 EUR/mp		
Cost amenajari exterioare	10.000 EUR		
<b>Total cost direct constructii</b>	<b>3.287.500</b>	<b>EUR</b>	
Avizare, proiectare	65.750 EUR		2%
Urmarire, promovare	49.313 EUR		2%
<b>Total costuri indirecte</b>	<b>115.063</b>	<b>EUR</b>	
<b>Total costuri constructie</b>	<b>3.402.563</b>	<b>EUR</b>	
Profit dezvoltator %	170.128 EUR		5%
<b>Total costuri dezvoltare</b>	<b>3.572.691</b>	<b>EUR</b>	

#### Ipoteze de calcul:

- costul unitar mediu al dezvoltarii de 570 euro/mp (pret fara tva) cuprinde trotuarele si racordurile, lucrarile exterioare fiind evidentiata separat;
- costul lucrarilor exterioare a fost estimat pe baza unui cost mediu de 10 euro / mp de teren amenajat;
- costul de avizare, proiectare si urmarire si promovare sunt de 2%
- profitul dezvoltatorului a fost dimensionat la 5% din valoarea de piata a investitiei, recuperat de catre acesta dupa finalizarea acesteia.







# S.C. C&I CIRA S.R.L JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

In aceste conditii si ipoteze limitative, s-a obtinut:

	Valori	
Venituri din vanzare	3.680.000	EUR
Costuri dezvoltare	3.572.691	EUR
Total valoare teren	107.309	EUR
Suprafata teren	5.000	mp
Valoare unitara teren	21	EUR/mp

Astfel, pentru aceasta utilizare fezabila a terenului, valoarea terenului considerat liber, este:

Valoare teren	107.300	EUR
	530.700	LEI

Astfel in urma calculului efectuate a rezultat o valoare rotunjita a terenului in suprafata de 5000 mp prin metoda extractiei de :

V teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, judetul Bacau = 530.700 lei,

V teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, judetul Bacau = 107.300 euro

## 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății "Teren intravilan situat in judetul Bacau, sat Dofteana, comuna Dofteana, str. Principala, nr.146, in suprafata de 5000 mp, numar cadastral 60803, inscris in Cartea funciara nr.60803 a comunei Dofteana aflat în proprietatea dnului. Diaconu Danut":

Nr. crt.	Specificație	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
1	metoda comparatiei directe,	494.600	100.000
2	metoda extractiei	530.700	107.300







# S.C. C&I CIRA S.R.L. JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16. TEL./FAX 0234515840. CUI RO30054746. NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

### Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

### Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

### Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

	metoda comparatiei directe	Metoda extractiei
<b>ADECVAREA</b>	Este o abordare adecvată ținând cont ca scopul evaluării este vânzarea la piață, deci aceasta abordare este cea mai adecvată	Datorită caracteristicilor acestei proprietăți, această abordare este mai puțin adecvată
<b>PRECIZIA</b>	S-au utilizat 4 oferte credibile din aria de piață precizia fiind destul de mare	Folosește date de la firme specializate, cu o precizie care ar putea fi relativ bună
<b>CANTITATEA DE INFORMATII</b>	Cantitate de informatii suficientă, dar fara tranzacții	Cantitate suficientă de informații

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan, curți-construcții) și scopul evaluării (achiziția), este metoda comparatiei directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**. Se constată că atât din punct de vedere al adecvării cât și al preciziei, metoda comparatiei directe pe bază comparatiei directe este cea mai indicată. În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a terenului la data de 07.02.2022, a terenului este de :

✓ teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, județul Bacău = **494.600 lei**,

✓ teren intravilan situat in sat Dofteana, comuna Dofteana, numar cadastral 60803, județul Bacău = **100.000 euro**,





**S.C. C&I CIRA S.R.L. JUDET BACAU, COM. LETEA VECHÉ, STR.**

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, TEL./FAX 0234515840, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 5000 MP SITUAT SAT DOFTEANA, COM. DOFTEANA, JUDET BACAU**

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

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea propusa este valabila pentru data de 07.02.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea de mai sus nu conține TVA.
- Analizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate ca fiind orientate de piață
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Evaluatorul certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu proprietățile evaluate.

Anexe:

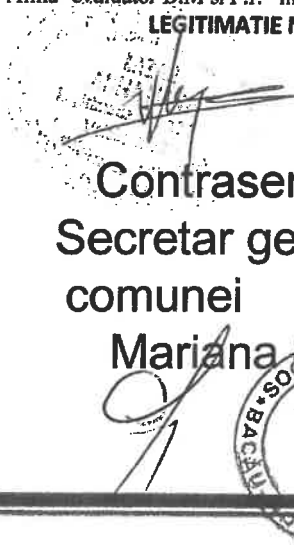
- Poze
- Extras de Carte funciara pentru nr. cadastral 60803,
- Extras din plan Cadastral pe ortofotoplan,
- Act de adjudecare 284/2009 din 03.09.2012

ELABORAT :  
C&I CIRA SRL-membru corporativ ANEVAR  
EVALUATOR AUTORIZAT:  
Lazăr Alina- evaluator B.M și P.I.- membru ANEVAR  
LEGITIMATIE NR. 13611/2022

Președinte de ședință,  
Diaconu Mihăiță



Contrasemnează,  
Secretar general al  
comunei Doftena  
Mariana Spocială



30

Mediu: Judet Bacau, comuna Letea Veche, str. Preot Emil Pavel, nr.16  
tel. Fix 0234213060  
tel. mobil: +40749.203.283

Email: lazar.alinaelena@yahoo.com