

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN COMUNA CAȘIN

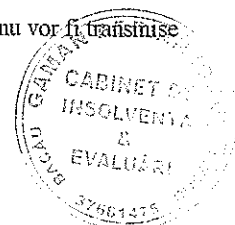


CLIENT: COMUNA CAȘIN

UTILIZATOR DESEMNET: COMUNA CAȘIN

PROPRIETAR: COMUNA CAȘIN

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 evaluatorului, al clientului și al utilizatorului.



CUPRINS

1)	<i>Sinteza Raportului</i>	4
I.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1)	Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2)	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	8
3)	Scopul evaluării.....	10
4)	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	10
5)	Tipul valorii.....	10
6)	Data evaluării.....	11
7)	Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	11
8)	Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	11
9)	Ipoteze și ipoteze speciale.....	14
10)	Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate.....	15
11)	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare Standardele de evaluare a bunurilor 2018.....	15
12)	Descrierea Raportului.....	16
13)	Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	16
14)	Modalități de plată.....	16
15)	Riscul evaluării.....	16
16)	Valabilitatea raportului.....	17
17)	Accesul la proprietate.....	17
II.	PREZENTAREA DATELOR	18
1)	Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică.....	18
2)	Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate.....	18
3)	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	18
4)	Informatii despre amplasament.....	20
5)	Descrierea terenului.....	20
6)	Descriere constructiilor edificate fara AC.....	20
7)	Date privind impozitele și taxele.....	20
8)	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	20
III.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	21
1)	Analiza pietei imobiliare.....	21
2)	Analiza cererii probabile.....	24
3)	Analiza ofertei competitive.....	24
4)	Echilibrul pieței.....	24
IV.	EVALUARE	25
1)	Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	25
2)	Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață.....	25
V.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	37
5)	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valori.....	37
VI.	ANEXE	38
1)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....	38
2)	Fotografii.....	38
3)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc).....	38
1)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....	38
2)	Fotografii.....	43
3)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc).....	47



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Către: PRIMĂRIA CĂȘIN

Referitor la: estimare valoare justă și valoare de piață teren intravilan & extravilan

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăților imobiliare indicate mai sus. Am efectuat inspecția acestora, am analizat piața specifică și am estimat:

- valoarea justă în vederea înregistrării valorii în evidențele financiar-contabile.
- valoarea de piață, în vederea informării clientului cu privire la estimarea valorii de tranzacționare a proprietății.

Evaluatorul autorizat EPI – Adrian Ionuț Gaman, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18734, a evaluat bunul în calitate de evaluator autorizat, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (în vigoare la data evaluării), a Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3471/2008, HG 1553/2003 și a Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS 13.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului cu privire la dreptul absolut de proprietate asupra imobilului descris în acest raport, la data evaluării de 27.05.2020 este:

VALOAREA JUSTĂ:

- teren extravilan: 9.200 lei echivalent a 1.900 euro,
- teren intravilan: 24.200 lei echivalent a 5.000 euro,

cod clasificare 1.3.7

VALOAREA DE PIAȚĂ:

- teren extravilan: 9.200 lei echivalent a 1.900 euro,
- teren intravilan: 24.200 lei echivalent a 5.000 euro,

cod clasificare 1.3.7

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață și valoare justă a proprietății evaluate.

Cu deosebită considerație,

Evaluator autorizat:

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI
- ❖ Membru titular & autorizat ANEVAR
- ❖ Legitimație nr. 18734



1) Sinteza Raportului

Către: UAT CAȘIN

Ca urmare a solicitării conform contract nr. 27/27.05.2020, am procedat la inspectarea proprietății și evaluarea în data de 27.05.2020 a imobilului tip teren intravilan & extravilan.

Vă transmitem alăturat raportul întocmit de către evaluator Adrian Ionuț Gaman – Leg.18734 membru titular ANEVAR, în plus, certificam 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 (în vigoare la data evaluării), Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3471/2008, HG 1553/2003 și Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS).

DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietății de tip teren intravilan & extravilan, situată în localitatea Cașin, com. Cașin, jud. Bacău.

Client: Comuna Cașin

Utilizator desemnat: Comuna Cașin

Proprietar: Comuna Cașin

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 27.05.2020

Data inspecției bunului evaluat: 27.05.2020

Descriere obiectiv conform plan de amplasament și delimitare a imobilului:

- Teren intravilan și extravilan, categoria de folosință neproductiv, nr. tarla 36, nr. parcela 831/1,
- Acces: direct, drum public,
- Suprafața teren:
 - 8.668 mp din care
 - 2.821 mp intravilan,
 - 5.847 mp extravilan
 - front stradal: 7 mp, forma: neregulată.

Descriere obiectiv conform inspecție:

- Teren intravilan și extravilan, formă neregulată, marginit pe o latură (lungime) de râului Cașin, iar pe cealaltă latură (lungime) de mal de pământ, în zonă relativ inundabilă, fără culturi agricole identificate la momentul inspecției sau alte amenajări,
- Drum acces: direct, public, pământ (ipoteză specială a căii de acces fără restricții),
- Utilități existente la frontal stradal: electricitate ≈ 100 m,
- Suprafața teren: 8.668 mp din care 2.821 mp intravilan și 5.847 mp extravilan,
- Adresă proprietate: sat Cașin, com. Cașin, nr. tarla 36, nr. parcela 831/1, jud. Bacău.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Certificat de urbanism (CU) prezentat pentru suprafața identificată în intravilan (2.821 mp):

- nr. CU 33/25.05.2020,
- procent de ocupare a terenului (POT): 20% - 40 %,
- coeficient de utilizare a terenului (CUT): 0,2-0,7,
- regim de înălțime max admis P+1
- regimul economic:
 - o teren intravilan, destinație curți construcții,
 - o zona de impozitare A.
- regimul juridic:
 - o suprafață 2821 mp,
 - o nu este inclus în lista monumentelor istorice.

Având în vedere faptul că terenul intravilan are:

- categoria de folosință neproductivă conform plan de amplasament și delimitare a imobilului,
- curți construcții conform certificat de urbanism, în vigoare la data evaluării.

parcele de teren intravilană a fost evaluată având destinație curți construcții, atât datorită importanței informațiilor identificate în documentele cheie (certificat de urbanism) puse la dispoziția evaluatorului cât și din prisma maximizării valorii terenului, având în vedere impactul semnificativ în valoarea totală a proprietății.

Situația juridică a imobilului a fost identificată prin:

- HCL nr. 21/29.05.2020,
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului,
- Certificat de Urbanism nr.33/25.05.2020.

Scopul evaluării: este informare client cu privire la valoarea justă și valoare de piață,

Baza evaluării: valoarea justă & valoarea de piață,

Piața terenurilor intravilane și extravilane situate în zone periferică a loc/sat Cașin.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Identificare scriptică:

- CF 62834, nr. cad. 62834,
- Act administrative nr. 23728/13.09.2019 – propunere de dezmembrare a imobilului,
- Nr. cad: 62855 – afferent imobilului care face obiectul evaluării, identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului,

Identificare faptică: Conform inspecției realizate și corespunde cu identificarea scriptică.

Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra terenului)

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piață: a fost aplicată pentru ambele categorii de terenuri,
- Metoda capitalizării rentei de baza: nu a fost aplicată



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

REZULTATUL EVALUĂRII

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 piață**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 27.05.2020 este de rotund:

VALOAREA JUSTĂ:

- teren extravilan: 9.200 lei echivalent a 1.900 euro,
- teren intravilan: 24.200 lei echivalent a 5.000 euro,

VALOAREA DE PIAȚĂ:

- teren extravilan: 9.200 lei echivalent a 1.900 euro,
- teren intravilan: 24.200 lei echivalent a 5.000 euro,

- 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, respectiv 4,7491 lei;
- 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

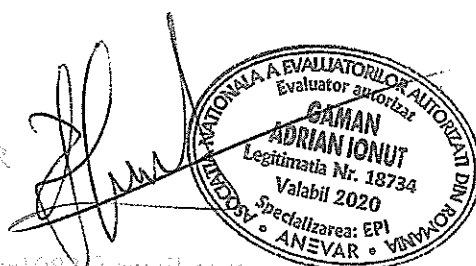
Gaman Adrian Ionut

Membri titular ANEVAR

Legitimatie 18734

Tel: 0740.195.183

E-mail: ipsos@centrafatimour1983@gmail.com



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea si competenta evaluatorului

TEREN IONUT

- ❖ Adrian Ionuț Gaman - EPI
- ❖ Membru titular ANEVAR
- ❖ Legitimatie nr. 18734 - Valabilitate 2020
- ❖ Telefon 0740.195.183
- ❖ E-mail insolventafalimen1983@gmail.com
- ❖ Adresa postală: Strada nr. Valea Măgurei nr. 64, Bl. nr. 1, et. 1, Bacău

Prin prezenta certificam că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinatori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

EVALUATOR AUTORIZAT

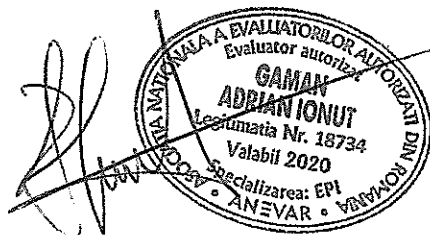
Gaman Adrian Ionuț

Membru titular ANEVAR

Legitimatie 18734

TU: 0740.195.183

E-mail: insolventafalimen1983@gmail.com



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

2) Prevederile cu privire la evaluarea imobilizarilor corporale :

❖ OMFP 3471/2008

ART. 1

(1) Prin actiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul institutiilor publice se realizeaza actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situatiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectueaza cu scopul determinarii valorii juste a acestora la data bilantului, tinându-se seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei, atunci când valoarea contabila difera semnificativ de valoarea justa.

Valoarea justa se determina unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati conform reglementarilor legale in vigoare.

ART. 2

(1) Institutiile publice, indiferent de sursa de finantare a cheltuielilor si de subordonare inventariaza activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmeaza sa fie reevaluate.

ART. 3

(1) Activele fixe corporale ale institutiilor publice se revalueaza dupa cum urmeaza:

- a. activele fixe corporale aflate în patrimoniu: terenuri si amenajari la terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii, mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active fixe corporale;
- b. activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinta gratuita persoanelor juridice fara scop patrimonial, precum si cele date în administrarea regiilor autonome;
- c. capacitatile puse în functiune partial, de natura activelor fixe corporale pentru care înca nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d. activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrari de investitii (modernizari, reparatii capitale, reabilitari, consolidari etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finantare a investitiilor.
- e. activele fixe corporale achizitionate de institutiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;
- f. activele fixe corporale aflate la reprezentantele diplomatice, comerciale, militare din strainatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariazi, se revalueaza de institutiile publice în patrimoniul carora sunt înregistrate.

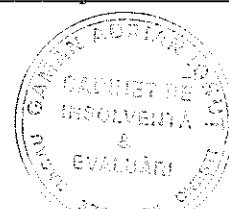
ART. 4

Nu se revalueaza:

- a. activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul institutiilor publice în cursul anului în care se efectueaza reevaluarea si au fost înregistrate în contabilitate la costul de achizitie, de productie sau la valoarea justa, dupa caz;
- b. activele fixe corporale care la data reevaluarii au durata normala de functionare expirata;
- c. activele fixe corporale aflate în conservare, precum si rezervele de mobilizare care sunt evidentiata în contabilitate ca active fixe corporale;
- d. activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obtinut aprobarile legale de scoatere din functiune, si care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.
- e. activele fixe corporale în curs de executie.

ART. 7

Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie facuta cu suficienta regularitate, astfel încât valoarea contabila sa nu difere semnificativ de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa la data bilantului.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

- ❖ Alte reglementari : Standardele Internaționale de Raportare Financiară, Standarde Internaționale de Evaluare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile și informații furnizate de personalul de specialitate al unității

Valorile au fost estimate ținând cont de cele câteva principii fundamentale :

- Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice. Principiile care se aplică evaluării activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.
- Proprietatea din sectorul public cuprinde atât active ale proprietății generatoare de numerar cât și ale proprietății negeneratoare de numerar, ca și active specializate, incluzând : activele de patrimoniu și protejate.
- IPSAS-rile și IFRS-urile adoptă două modele pentru recunoașterea în bilanț a activelor imobiliare: un model bazat pe cost și unul bazat pe valoarea justă. Atunci când se folosește valoarea justă este necesară o reevaluare a activului, iar acest Standard de aplicare se axează pe aceste circumstanțe particulare în care trebuie raportată valoarea de piață.
- Activul din sectorul public este o proprietate deținută sau închiriată de autoritatea guvernamentală sau legală și administrată de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile conventionale cum sunt activele de patrimoniu și protejate, infrastructura, rețelele/instalațiile de utilități publice, activele recreative și clădirile publice (de ex. unitățile militare). Fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizări corporale în sensul IPSAS-urilor și IFRS-urilor.
- Activele din sectorul public includ în mod tipic:
 - a. active care au titlu de proprietate atipic, care nu se pot înlocui, care nu sunt generatoare de numerar, furnizează bunuri sau servicii în lipsa oricărui concurent pe piață;
 - b. terenul cu restricții în ceea ce privește vânzarea sau închirierea acestuia;
 - c. terenul destinat pentru utilizare specializată care nu este în mod necesar cea mai bună utilizare a sa.

IFRS 13 stipulează factorii pe care entitățile trebuie să îi ia în considerare în evaluarea valorii juste.

Aceștia sunt:

- a) activul sau datoria care se evaluează,
- b) piața,
- c) participanții pe piață
- d) prețul.

3) 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: *Comuna Casle*

Utilizator desemnat: *Comuna Casle*

Proprietar: *Comuna Casle*

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.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

4) Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este:

- informare client cu privire la valoarea de piață, 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.
- înregistrare valorii în situații financiare de unde rezultă că tipul valorii estimate în cadrul raportului este valoarea justă (valoarea nu este afectată de T.V.A) a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor.

5) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare "teren intravilan și extravilan" situate în com. Casin, sat Casin, jud. Bacău, tarla nr. 36, parcela nr. 831/1.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform HCL 21/29.05.2020, proprietar: Comuna Cașin.

Proprietarul deține integral dreptul de proprietate, conform menșinurilor din CU, 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 intravilan și extravilan" situate în com. Casin, sat Casin, jud. Bacău.

Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății.

Drept de proprietate dobândit prin:

- HCL 21/29.05.2020

Menționi referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CU nr. 33/25.05.2020 – regimul juridic – "fara sarcini". Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.

6) Tipul valorii

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a:

- valorii de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise anterior,
- valorii juste,

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 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.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: "Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei”.

Conform standardului, definiția valorii juste este următoarea:

“Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Valoarea justă a unui activ este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea activului la data evaluării pe baza informațiilor disponibile la data evaluării și pe baza informațiilor disponibile la data evaluării.

Conform SEV 300 – Evaluarea pentru raportare financiară raportată la IFRS 13 :

“Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Având în vedere că valoarea justă a proprietăților imobiliare a fost estimată prin calculul valorii de piață, aplicând abordarea prin piață, opinăm că valoare justă a acestor bunuri este asimilabilă cu valoarea de piață.

7) 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 27.05.2020.

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.”

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 27.05.2020 de către Gaman Adrian Ionuț, în prezența clientului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspekției. Inspekția 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 contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate .

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

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, site-uri de internet cu specific imobiliar (www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.dadrbacau.ro) și publicații locale de proprietăți imobiliare.
- informații aferente tendinței pieței.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

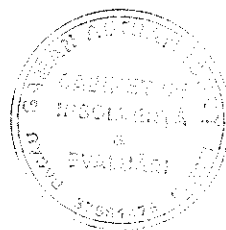
➤ Informații de piață obținute pentru vanzări:

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta ron		6,000 lei	0 lei	4,250 lei	8,000 lei
Pret de oferta euro		1,239 €	1,500 €	878 €	1,652 €
Suprafata mp	5,847 mp	4,000 mp	5,300 mp	3,200 mp	4,492 mp
Pret eur/ha		3,097.5 €/mp	2,830.2 €/mp	2,742.6 €/mp	3,677.7 €/mp
Tip comparabila		oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	sat Casin, iesire la drum de acces tip ulita, zona rau Casin, o latura marginita de raului Casin, risc mediu de inundatii	sat Casin, com. Casin, risc scazut de inundatii	sat Casin, com. Casin, zona Curita, risc scazut de inundatii	sat Casin, com. Casin, risc scazut de inundatii	sat Casin, com. Casin, proximitate raul Casin, risc scazut de inundatii
Zona (similara / superioara/ inferioara)	0	periferica superioara	periferica superioara	periferica superioara	periferica superioara
Acces	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil
Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan neproductiv cf PAD, CMBU - arabil pasune	extravilan - pasune	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil
Suprafata mp/ha	5,847 mp	4,000 mp	5,300 mp	3,200 mp	4,492 mp
Utilitati	curent electric, aprox 100 m	nu exista in proximitate	nu exista in proximitate	nu exista in proximitate	electricitate
Grad de comasare	0%	100%	100%	100%	100%
CALITATE (I / I-II / II)	I-II	I-II	I-II	I-II	I-II
Altele (FS, forma, PUZ, panta, etc) Topografie	plan	panta usoara	panta usoara	panta usoara	plan
Imprejmuire	nu	nu	nu	nu	nu

Informatii de piata obtinute (surse)

COMPARABILA A - link	https://dadrbacau.ro/oferte-vanzare/
COMPARABILA B - link	https://dadrbacau.ro/oferte-vanzare/
COMPARABILA C - link	https://dadrbacau.ro/oferte-vanzare/
COMPARABILA D - link	https://dadrbacau.ro/oferte-vanzare/



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

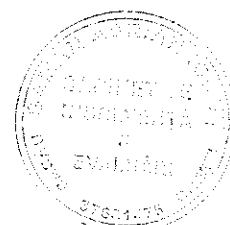
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Preț de oferta (euro)		3 €	3 €	2 €	3 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	Arad	Arad	Arad	Arad	Arad
Acces	facil/ direct drum public / drum pamant	facil/ direct drum public / drum asfaltat	facil/ direct drum public / drum asfaltat	facil/ direct drum public / drum pietruit	facil/ direct drum public / drum asfaltat
Destinatia (utilizarea terenului)	conform certificat urbanism intravilan curti constructii	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Restricții legale - coeficienti urbanistici (POT, regim inaltime)	POT : 20-40%, regim de inaltime P+1	similar	similar	similar	similar
Utilitati	curent electric, aprox 100 m	curent electric, la limita parcelei	curent electric, la limita parcelei	curent electric, la limita parcelei	curent electric, la limita parcelei
Suprafata	2,621	3,000	3,200	4,500	3,600
Vecinatati	bune	bune	bune	bune	bune
Altele (FS, forma, PUZ, panta, etc)	plan, FS = 6,77 ml	plan, FS = 8,72 ml	plan, FS = x 15 ml	plan, FS = x 20 ml	plan, FS = x 20 ml
Zona (cea mai buna utilizare)	rezidential/ economic	rezidential/ economic	rezidential/ economic	rezidential/ economic	rezidential/ economic
Imprejurare	nu	nu	nu	nu	nu

Informatii de piata obtinute (surse)

COMPARABILA A - link	https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd0M/TN.html#aa4dccc75a https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDd3EE6.html
	verificat telefonic : da
COMPARABILA B - link	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-si-teren-la-scutaru-acte-la-zi-pret-3-euro-mp/7808647770616653.html
	verificat telefonic : da
COMPARABILA C - link	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-bacau-o-zona-de-poveste/h00478hd071q72hed003177iige67ef5.html
	verificat telefonic : da
COMPARABILA D - link	https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-intravilan-IDbi9D6.html
	verificat telefonic : da

➤ Surse bibliografice:

“EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE” - Editia romana dupa editia in limba engleza originala editata de Appraisal Institute – Chicago, SUA



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

10) Ipoteze și 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 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;
- 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 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;



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

- 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.
- Evaluatorul a examinat planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul la momentul inspecției; locația indicată în planul de situație se consideră a fi corectă existând un plan de situație cu coordonate stereo 1970 pentru localizarea prin satelit a terenurilor. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Imobilele sunt aflate sub incidența art 3 alin1 din legea 17/2004

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul

Alte ipoteze specifice:

- Acces public, liber și nerestricționat.

11) Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate.

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 Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2018 (în vigoare la data evaluării), 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 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii
SEV 300 – Evaluare pentru raportare financiară

Standarde pentru active

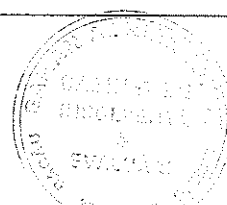
Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2018



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

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 conform contract 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.

În aceste context 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.

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 4.8415 lei pentru un euro. Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similar, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

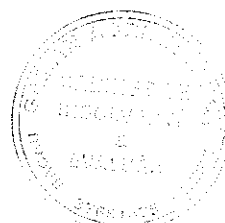
15) Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integrală 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 și valoarea justă a terenurilor libere. Se constată o piață relativ activă, oferta zonala 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.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

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 evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată 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.

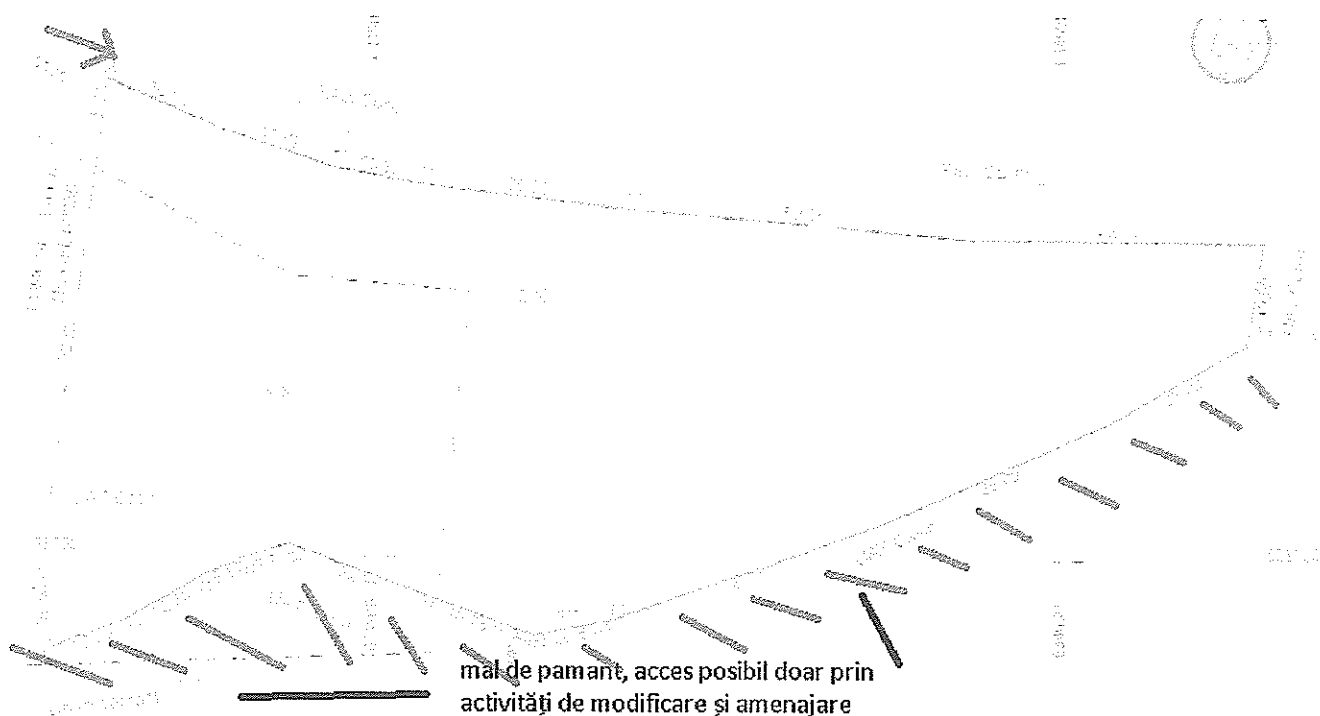
Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

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 Cașin, com. Cașin, jud. Bacău.

La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din drumul terț tip uliță.



II. PREZENTAREA DATELOR

1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: sat Cașin, com. Cașin, județul Bacău,

➤ Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare

- dreptul de proprietate asupra terenului este deplin, conform HCL 21/29.05.2020 coroborat cu mențiunile identificate în Certificatul de Urbanism - regimului juridic și planul de amplasament și delimitare a imobilului, acesta are date de identificare tarla 36, parcela 831/1.

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 de S periferică a localității sat Cașin, zona: rurală periferică. Zona este Agricolă. În vecinătate sunt terenuri agricole, cultivate.

Utilitățile aferente existente pe amplasamente – nu există utilități

Aspectul arhitectural al zonei în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă agricolă, având o vechime de 60 -100 ani.

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

Zona :



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Descriere localitate:

Comuna Cașin se află în sud-vestul județului, la sud de municipiul Onești. Este străbătută de șoseaua județeană DJ115, care o leagă spre sud de Mănăstirea Cașin (până în satul Scutaru) și spre nord de Onești (unde se termină în DN11). Teritoriul comunei Cașin se întinde pe văile râurilor Cașin și Curița, învecinându-se cu comunele Mănăstirea Cașin, Bogdănești, Buciumi și cu orașul Onești.

Comuna este înconjurată de dealurile Buciumi, Podu Mare, Dolca, dealul Stânii, Chiva, Purcăreața, Măguricea, Buhu, Lada și Cuciur. Dintre acestea, cel mai înalt este Dolca cu 511 metri altitudine față de nivelul mării.

Pe lângă o mulțime de izvoare și ape bune de băut care sunt pretutindeni pe teritoriul comunei, aceasta este scăldată de râul ce îi împarte numele. Râul Cașin izvorăște din muntele Cașin, județul Covasna, traversând pe lungimea de aproximativ 50 km satele Mănăstirea Cașin, Lupești, Cașin și orașul Onești unde se varsă în râul Trotuș.

Vatra satului Cașin este așezată pe valea Cașinului la vărsarea pârâului Curița în râul Cașin ocupând valea pe întreaga ei lățime, din dealul Lăzii, peste apa Cașinului, și până sub coastele dealurilor Buciumi și Podu Mare.

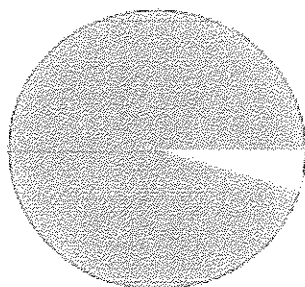
În centrul satului, pe partea de apus a șoselei, se regăsesc cele patru edificii care îi aduc fală: Primăria, Școala generală, Căminul Cultural și Monumentul Eroilor. Acest monument a fost ridicat și dezvelit în data de 24 octombrie 1999, în prezența sutelor de cetățeni din comună, a elevilor, direcțiunii școlii, a câtorva zeci de veterani, și a preoților care au sfințit acest monument închinat celor dragi care s-au jertfit pe meleaguri străine pentru libertatea noastră.

Din punct de vedere economic, locuitorii comunei Cașin, încă din cele mai vechi timpuri, au muncit atât în agricultură cât și în creșterea animalelor. În prezent aceste activități nu mai sunt prestate atât de intens de către cășuneni așa cum se întâmpla înaintea industrializării și modernizării treptate a orașului Onești, mulți fiind acum angajați la un loc de muncă în oraș. În prezent economia comunei se bazează atât pe zona de comerț (magazine) cât și activitatea de procesare a lemnului și agricultura clasică.

Comuna Cașin beneficia în anul 2012 de următoarele facilități:

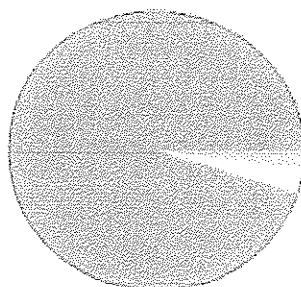
- Școală modernă în satul Cașin;
- Grădiniță modernă;
- Cămine culturale modernizate în satele Cașin și Curița;
- Dispensar public modernizat în satul Cașin;
- Trotuare comunale moderne cu flori și garduri vii, bănci și coșuri de gunoi;
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă curentă captată de la Valea Uzului;
- Sistem de colectare selectivă a deșeurilor;

Demografie



Reprezentarea distribuției populației după sex în anul 2011

- Masculin
- Feminin



Reprezentarea distribuției populației după vârstă în anul 2011

- 0-14 ani
- 15-64 ani
- 65-74 ani
- 75+ ani

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Cașin se ridică la 3.387 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.749 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt romani (95,34%), cu o minoritate de romi (1,86%).

Pentru 2,8% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.

Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,25%).

Pentru 2,8% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulatie în apropiere:

- Strada – drum de exploatare agricola,

Zona: rurala - periferica

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

Accesul se realizează din drum de exploatare agricolă,

Drumurile de acces sunt publice și pietruite/pamant (ipoteză specială a căii de acces fără restricții),

5) Descrierea terenului

Proprietatea ce face obiectul evaluării este un teren tip intravilan – extravilan, cu drum de acces de exploatare agricolă, din pamânt și pietruit.

Descrierea terenului.

Drum acces	pamant		
Suprafață	8.668 mp		
Front Stradal (ml)	6, 77 ml		
Declivitate	Sub 2 %		
Intravilan / extravilan	2.821 mp – intravilan si 5.847 mp - extravilan		
Categoria de folosinta	Conform: - plan de amplasament și delimitare a imobilului: neproductiv, - certificate de urbanism, pentru terenul intravilan: curți construcții.		
Forma	Neregulată		
Utilitati existente la frontal stradal	Energie		
Constructii existente la momentul inspectiei:	2 cladiri în stadiu avansat de degradare.		

6) Descriere constructiilor edificate fara AC

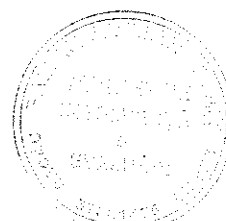
Nu exista la momentul inspectiei constructii edificate pe teren.

7) Date privind impozitele si taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2020 a fost stabilită în baza HCL în vigoare.

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

Nu se cunosc tranzactii anterioare.



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 un teren intravilan & extravilan. Terenul este situat în localitatea sat Casin, com. Casin, zona Agricolă - periferică. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip agricol și rezidențiale.

Practic pentru terenurile studiate piața este:

- Intravilan & extravilan
- zona rurală - periferică
- Drum acces: pamant
- Adresa : sat Casin, com. Casin.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren extravilan & intravilan, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea Cașin, com. Cașin.

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

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Pentru terenurile extravilane:

În legătura cu bonitatea cadastrală a terenurilor, acestea se împart în cinci clase de calitate în funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reacției pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mama, adâncimea apelor freatice și compoziția chimică a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

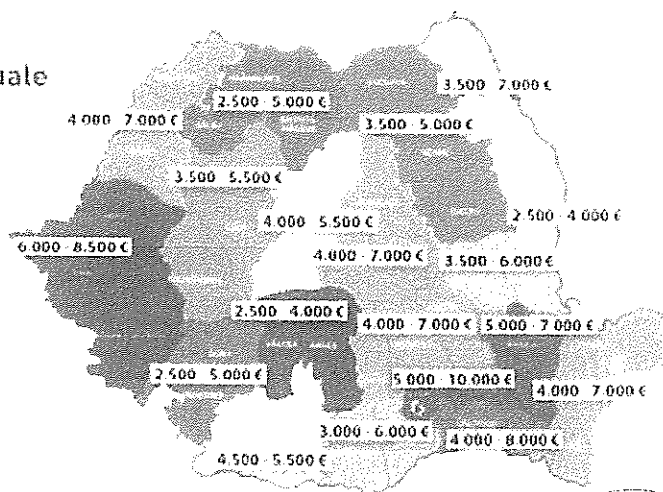
Conform acestor criterii rezultă următoarele categorii de calitate:

- ∴ **Terenuri din clasa I de fertilitate** – sunt terenuri care se pretează la orice categorie de folosință agricolă, nu necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textură luto-nisipoasă sau lutoasă, fără conținut de schelet, reacție neutră slab alcalină și slab acidă, nu se manifestă nici un proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlastinire iar inundațiile se petrec o dată la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%.
- ∴ **Terenuri din clasa a II-a de fertilitate** – sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textură variată de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acidă și slab alcalină, prezintă uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlastinizare, pante între 5-10%, sursa de apă este satisfăcătoare
- ∴ **Terenuri din clasa a III-a de fertilitate** – sunt terenuri în care încep să apară evidente procese de degradare, pretabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textură variată de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variază de la acidă la alcalină, inundarea se poate produce o dată la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfăcător
- ∴ **Terenuri din clasa a IV-a de fertilitate** – sunt acelea la care procesele de degradare se manifestă puternic, folosirea ca arabil este foarte redusă, se pretează la plantatii de vii, pomi și pajisti, în marea lor majoritate necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, în special de combatere a eroziunii.
- ∴ **Terenuri din clasa a V-a de fertilitate** – sunt terenuri ce conțin rocile ajunse la suprafață, au în general condiții nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosințe sunt pasunile, fanetele ori livezile, necesită lucrări de combatere a eroziunii sau lucrări hidroameliorative când se află pe turbării, mlastini sau zone cu inundații de lungă durată.

Bonitatea terenurilor agricole în ansamblul ei se bazează nu numai pe fertilitatea solului ci are în vedere și factori de climă, relief și hidrologie. În zona în care se află terenurile evaluate predomină categoria II dar există și terenuri de calitate inferioară III sau superioară I de fertilitate a terenurilor.

Pe piață se observă diferențele între terenurile cu clasă de fertilitate superioară și cele cu clasă inferioară prețurile variază cu cca 10% între categorii, dar se remarcă și lipsa informațiilor în zona în care privește calitatea solului, precum și inexistența studiilor pedologice.

Care sunt
prețurile actuale
în România?



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Prețul terenurilor agricole pentru fiecare județ. O analiză pe baza cifrelor din tranzacții reale a fost prezentată de către Robert Rekkers, Directorul General Agri-finance Agricover în cadrul Conferinței Anuale Agricover – Elita Fermierilor "Tendințe și inovație în agricultură", ediția 2018.

Harta cu prețul unui hectar de teren agricol din fiecare județ al României a stârnit interesul tuturor celor prezenți la evenimentul ce s-a desfășurat în ultima zi din luna ianuarie, la Sibiu. Despre modul cum evoluează piața pământurilor agricole, Robert Rekkers s-a referit folosind cuvântul "nebulie". Atât în 2017, cât și în 2018, intensitatea tranzacțiilor, numărul lor a fost și se va menține ridicat. Astfel, anul trecut au fost tranzacționate 100.000 de hectare de teren agricol.

"100.000 de hectare tranzacționate. Străinii dețin deja 20%, peste 30% din Banat, din suprafața totală de teren agricol. 50% cu banii jos, 50% finanțat. Noi am finanțat 15% din achizițiile de terenuri cu credit în 2017, 15.000 de hectare în 2017 și, cum a început ianuarie, vă spun că vom depăși acest volum. E nebulie. Și de fapt mesajul meu e să vă mișcați în acest an, pentru că vin tot felul de semne de întrebare despre viitor", le-a transmis Robert Rekkers fermierilor prezenți la evenimentul anual organizat de Agricover.

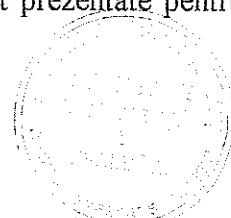
Prețul terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani, a subliniat Rekkers. "S-a dublat, s-a triplat în anumite zone, din 2012, când am ajuns, când m-am alăturat Agricover. Acestea sunt estimări și o să mai crească puțin credem noi până în 2020. (...) Tranzacția în zona Ialomița, Călărași, este între 5.000, 6.000, 10.000 de euro pe hectar. Pentru fiecare zonă am luat tranzacții pe care le-am văzut recent la prețuri. Și Banat, Ialomița, Dobrogea, Iași, tranzacții de 7.000 euro pe hectar. E impresionant cum a crescut prețul", a mai spus reprezentantul Agricover Credit IFN care a subliniat că terenul devine din ce în ce mai valoros pentru că poate fi folosit drept garanție pentru credite.

De ce crește prețul terenurilor agricole în România? Răspunsul oferit de directorul Agricover Credit IFN a inclus gradul mare de fragmentare a suprafețelor ca și factor determinant. "De obicei, 10-15% deține un client din terenul pe care îl lucrează, restul e în arendă. Cei mari îi înghit pe cei mici. Această tendință de concentrare va continua, cel mare îi cumpără pe cei mici. Mai ales o generație de fermieri care au lucrat 25 de ani după Revoluție, ajung la pensie și dacă copiii nu sunt interesați, ce alternativă au? Profitabilitatea a fost bună. Știm că inputurile cresc, prețurile cerealelor scad, totuși o profitabilitate de 20% cel puțin vă ajută să continuați să investiți. Mai este un aspect. Terenul aici, în România, are productivitate destul de scăzută. Putem maximiza, optimiza cu produse de agribusiness, putem face mult mai mult output cu acest teren, dar este limitat și ar trebui să cumpărăm și să creștem productivitatea", a mai spus Robert Rekkers la Conferința Anuală Agricover, ediția 2018.

Preturile terenurilor agricole vor urma o tendință de creștere și în 2019-2020, având în vedere trendul natural de convergență a preturilor către nivelurile înregistrate în țările din Uniunea Europeană, însă marja de creștere nu va depinde doar de așteptările proprietarilor, ci și de corelarea profitabilității producției agricole și investițiile în teren, potrivit celui mai recent raport al NAI România. Un element esențial pentru evoluția viitoare a preturilor terenurilor agricole va fi și pretul cerealelor, care poate tempera din ritmul ascendent al preturilor, notează consultanții NAI.

"Piața terenurilor agricole din România a început să cunoască un interes deosebit din partea diferitelor categorii de clienți, convinși fiind de potențialul acestui segment de piață, generat de diferența semnificativă de pret între terenurile din România și cele din Europa vestică. Prezența fondurilor de investiții străine importante și activitatea susținută de prospectare a piete sunt elemente care prefigurează o evoluție pozitivă în perioada următoare", se menționează în raportul NAI România.

"Comparativ cu anii precedenți, preturile medii de vânzare au avut o evoluție ascendentă, astfel că preturile medii ale terenurilor agricole în 2014, fără aportul mijloacelor fixe, a variat între 3000-4000 Euro per ha și 6000-8500 Euro per ha. Preturile medii de vânzare sunt prezentate pentru fiecare zonă geografică în harta atasată.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Variatia preturilor este generata de elementele naturale, antropice de care beneficiaza terenul, precum si de gradul de comasare.

Elementele naturale importante care influenteaza pretul sunt calitatea solului, regimul pluviometric al zonei, proximitatea resurselor de apa de suprafata care pot fi utilizate pentru irigatii. Posibilitatile tehnice de irigare, prezenta capacitatilor de stocare, proximitatea si accesibilitatea punctelor de vanzare pentru productia obtinuta pot creste preturile semnificativ", spun consultantii NAI Romania.

Comasarea terenurilor este foarte importanta deoarece "exista un optim intre suprafata si comasare, astfel incat utilizarea utilajelor agricole sa fie eficienta din punct de vedere economic. Astfel, culturile vegetale mari (grau, porumb, floarea-soarelui, soia etc) sunt rentabile pe suprafete mai mari de 500 ha. Terenurile mai mici sunt rentabile pentru horticultura si culturi specializate. O comasare de 100% este ideala, insa si loturile de 15-20 ha aflate la distanta de maximum 1 km sunt atractive pentru fermieri", au explicat consultantii NAI Romania.

2) Analiza cererii probabile

Pe pietele 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

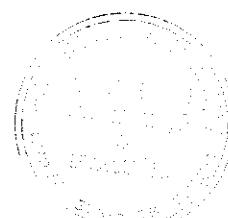
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate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

Oferta pentru acest tip de terenuri este medie.

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 com. Cașin - Curița variază în intervalul:
 - 2.500 euro/ha – 3.500 euro/ha pentru terenurile extravilane,
 - 3 eur/mp - 5 eur/mp pentru terenurile intravilane din proximitate proprietății subiect, în funcție de drum, front stradal, utilități, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zona .



IV. EVALUARE

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi definita 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 începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

➤ Pentru terenul extravilan:

TEREN LIBER				
Utilizare analizată	Perimisa lega	Posibil Fizic	Fezabila Financiar	Maxim Productiva
Agricola - pasune	da	da	da	da
Agro Industrială	da	da	da	nu

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de teren arabil/pasune extravilan.

➤ Pentru teren intravilan:

TEREN LIBER				
Utilizare analizată	Perimisa lega	Posibil Fizic	Fezabila Financiar	Maxim Productiva
Administrativa	da	da	da	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de teren constructibil intravilan.

2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață

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.

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

- Metoda dată, 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.

Etapile 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 prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustări);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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.

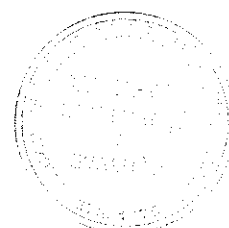
Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem 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.



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

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:

➤ pentru terenul intravilan:

Intervalul de valori posibile este: 1,6 euro/mp – 1,5 euro/mp. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de 1,6 euro/mp.

➤ pentru terenul extravilan:

Intervalul de valori posibile este: 2.500 euro/ha – 3.500 euro/ha. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de 3.285 euro/ha.

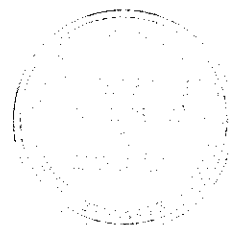
Astfel, valoarea de piață estimată prin această abordare a terenului aferent proprietății, metoda comparațiilor directe (analiza pe perechi de date) este de:

➤ pentru terenul extravilan:

valoare teren : 9.200 lei echivalent a 1.900 euro

➤ pentru terenul intravilan:

valoare teren : 24.200 lei echivalent a 5.000 euro



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

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

➤ teren extravilan:

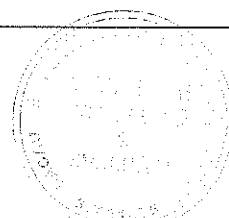
DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE					
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta ron		6,000 lei		4,250 lei	8,000 lei
Pret de oferta euro		1,239 €	1,500 €	878 €	1,652 €
Suprafata mp	5,847 mp	4,000 mp	5,300 mp	3,200 mp	4,492 mp
Suprafata transformata in ha	0.5847 ha	0.4000 ha	0.5300 ha	0.3200 ha	0.4492 ha
Pret eur/ha		3,098 €	2,830 €	2,743 €	3,678 €
Tip comparabila		oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Pret ajustat		3,098 €	2,830 €	2,743 €	3,678 €
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		3,098 €	2,830.2 €	2,743 €	3,678 €
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		3,098 €	2,830.2 €	2,743 €	3,678 €
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3,098 €	2,830.2 €	2,743 €	3,678 €
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3,098 €	2,830.2 €	2,743 €	3,678 €
Localizare	sat Casin, iesire la drum de acces tip ulita, zona rau Casin, o latura marginita de raului Casin, risc mediu de inundatii	sat Casin, com Casin, risc scazut de inundatii	sat Casin, com. Casin, zona Curita, risc scazut de inundatii	sat Casin, com. Casin, risc scazut de inundatii	sat Casin, com. Casin, proximitate raul Casin, risc scazut de inundatii
Zona (similara / superioara/ inferioara)		periferica superioara	periferica superioara	periferica superioara	periferica superioara
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare absoluta (euro)		-155	-127	-123	-202
Pret ajustat		2,943 €	2,703 €	2,619 €	3,476 €
Acces	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0	0	0	0
Pret ajustat		2,943 €	2,703 €	2,619 €	3,476 €
Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan neproductiv of PAD, CMBU - arabil pasune	extravilan - pasune	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil
Ajustare %		0%	-5%	-5%	-5%
Ajustare absoluta (euro)		0	-122	-118	-156
Pret ajustat		2,943 €	2,703 €	2,619 €	3,476 €
Suprafata mp/ha	5,847 mp	4,000 mp	5,300 mp	3,200 mp	4,492 mp
	0.5847 mp	0.4000 mp	0.5300 mp	0.3200 mp	0.4492 mp

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		2.943 €	2.703 €	2.619.1 €	3.476 €
Utilitati	curent electric, aprox 100 m	nu exista in proximitate	nu exista in proximitate	nu exista in proximitate	electricitate
Ajustare		5%	5%	5%	0%
Pret ajustat		3.104 €	2.851 €	2.763 €	3.476 €
Grad de comasare	0%	100%	100%	100%	100%
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare absoluta (euro)		-140 €	-128 €	-124 €	-191 €
Pret ajustat		2.964 €	2.723 €	2.639 €	3.285 €
CALITATE (I / I-II / II)	I-II	I-II	I-II	I-II	I-II
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		2.964	2.723	2.639	3.285
Altele (FS, forma, PUZ, panta, etc) Topografic	plan	panta usoara	panta usoara	panta usoara	plan
Ajustare %		5%	5%	5%	0%
Ajustare absoluta (euro)		163 €	149 €	145 €	0 €
Pret ajustat		3.127 €	2.872 €	2.783 €	3.285 €
Imprejmuire	nu	nu	nu	nu	nu
		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Pret ajustat eur/ha		3.127 €	2.872 €	2.783 €	3.285 €
Ajustare total neta		-132	-228	-221	-549
Ajustare totala neta %		-4%	-8%	-8%	-15%
Ajustare totala bruta		457	527	511	549
Ajustare totala bruta %		15%	19%	19%	15%
S-a ales COMPARABILA 4 cu cea mai mica ajustare totala bruta %			Data :	27.05.2020	
			1euro =	4.8415 lei	

VALOARE TEREN extravilan	1,900 €	echivalent a	9,200 lei
-----------------------------	---------	--------------	-----------

Elemente de comparație	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat Ajustare de (%) : Nu s-au aplicat ajustare deoarece ofertele au fost preluate de pe siteul directiei agricole. 0%
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 ajustare, 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 ajustare, cash.
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare foțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat ajustare, fara

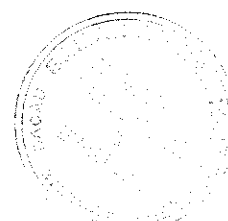


TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

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 ajustarea tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. - Nu s-a aplicat ajustare, prezent.				
Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / ceentral / semicentral / periferic	ajustarea 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).				
	Proprietatea subiect	zona	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/inferioara)
		sat Casin, iesire la drum de acces tip ulita, zona rau Casin, o latura marginita de raului Casin, risc mediu de inundatii			
	Comparabila 1	sat Casin, com Casin, risc scazut de inundatii	-5%	-154.9	periferica superioara
	Comparabila 2	sat Casin, com. Casin, zona Curita, risc scazut de inundatii	-5%	-127.4	periferica superioara
	Comparabila 3	sat Casin, com. Casin, risc scazut de inundatii	-5%	-123.4	periferica superioara
	Comparabila 4	sat Casin, com. Casin, proximitate raul Casin, risc scazut de inundatii	-5%	-201.9	periferica superioara
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. Diferentele estimate in urma studierii pieteti specifice sunt cuprinse in 300 euro si 500 euro in favoarea terenurilor cu acces din drum asfaltat . Daca accesul la proprietatea subiect se realizeaza pe un drum betonat/asfaltat , si accesul la comparabile se realizeaza pe un drum de pamant sau pietruit , acestea vor fi ajustate cu +300 euro, +400 euro, +500 euro in functie de lungimea drumului fata de cel mai apropiat drum betonat/asfaltat				
	Proprietatea subiect	direct/ drum pamant / facil	Ajustare absoluta (euro)		
	Comparabila 1	direct/ drum pamant / facil	0.0 €		
	Comparabila 2	direct/ drum pamant / facil	0.0 €		
	Comparabila 3	direct/ drum pamant / facil	0.0 €		
	Comparabila 4	direct/ drum pamant / facil	0.0 €		
Destinatia (utilizarea terenului)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata destinatie terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din extravilan arabil in intravilan cc costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/mp, 2 euro/mp in functie de suprafata, locatie si destinatie.				
	Proprietatea subiect	extravilan neproductiv cf PAD, CMBU - arabil pasune	Ajustare absoluta (euro)		
	Comparabila 1	extravilan - pasune	0		
	Comparabila 2	extravilan arabil	0		
	Comparabila 3	extravilan arabil	0		
	Comparabila 4	extravilan arabil	0		
Suprafata mp/ha	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai compacta cu atat pretul unitar tinde sa creasca , cu cat supafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa scada . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice. Diferentele estimate in urma studierii pieteti specifice sunt cuprinse in 300 euro si 500 euro in favoarea terenurilor cu cu o suprafata compacta mai mare de 5 HA. Daca suprafata proprietatii subiect este cuprinsa intre 0,1 ha si 0,499 ha si proprietatile comparabile au sprafete cuprinse intre 0,1 ha si 0,499 ha ajustarea este de 0 euro; Daca suprafata proprietatii subiect este cuprinsa intre 0,1 ha si 0,499 ha si proprietatile comparabile au sprafete cuprinse intre 5 ha si 20 h ajustarea este de -300 , -500 euro; Daca suprafata proprietatii subiect este cuprinsa intre 5 ha si 20 ha si proprietatile comparabile au sprafete cuprinse intre 5 ha si 20 h ajustarea este de 0 euro;				

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

	Proprietatea subiect	5,847 mp	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)	
	Comparabila 1	4,000 mp	0%	0 €	
	Comparabila 2	5,300 mp	0%	0 €	
	Comparabila 3	3,200 mp	0%	0 €	
	Comparabila 4	4,492 mp	0%	0 €	
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				
	Proprietatea subiect	curent electric, aprox 100 m	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)	
	Comparabila 1	nu exista in proximitate	0.05	5%	inferioara
	Comparabila 2	nu exista in proximitate	0.05	5%	inferioara
	Comparabila 3	nu exista in proximitate	0.05	5%	inferioara
	Comparabila 4	electricitate	0.00	0%	similara
Grad de comasare	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata gradului de comasare (de evaluat si comparabile) - cu cat gradul de comasare este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa creasca, cu cat gradul de comasare este mai mic cu atat pretul unitar tinde sa scada . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	0%	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)	
	Comparabila 1	100%	-140	-5%	similara
	Comparabila 2	100%	-128	-5%	similara
	Comparabila 3	100%	-124	-5%	similara
	Comparabila 4	100%	-191	-5%	similara
CALITATE (I / I-II / II)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata calitatii terenului I, II,. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	I-II	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)	
	Comparabila 1	I-II	0%	0 €	similara
	Comparabila 2	I-II	0%	0 €	similara
	Comparabila 3	I-II	0%	0 €	similara
	Comparabila 4	I-II	0%	0 €	similara
Altele (FS, forma, PUZ, panta, etc) Topografie	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 unitar tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinde sa creasca.				
	Prop subiect	plan	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)	
	Comparabila 1	panta usoara	5%	163 €	inferioara
	Comparabila 2	panta usoara	5%	149 €	inferioara
	Comparabila 3	panta usoara	5%	145 €	inferioara
	Comparabila 4	plan	0%	0 €	similara



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

➤ pentru terenul intravilan

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE					
Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta (euro)		3 €	3 €	2.0 €	2.9 €
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare absolută		-0.3 €	-0.3 €	-0.2 €	-0.3 €
Preț ajustat		2.7 €	2.7 €	1.8 €	2.6 €
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Preț ajustat		2.7 €	2.7 €	1.8 €	2.6 €
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Preț ajustat		2.7 €	2.7 €	1.8 €	2.6 €
Condiții de vânzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		2.7 €	2.7 €	1.8 €	2.6 €
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		2.7 €	2.7 €	1.8 €	2.6 €
Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu	nu	nu	nu
suprafață construcție demolabilă (stadiu avansat de degradare)(mp)		0	0	0	0
Cost demolare euro/mp		22	22	22	22
Ajustare valorică euro/mp teren		0	0	0	0
Preț ajustat		2.7	2.7	1.8	2.6
Localizare	sat Casin, iesire la drum de acces tip ulita, zona rau Casin, o latura marginita de raului Casin, risc mediu de inundatii	la intrare in sat Lupesti dinspre sat Casin, la strada principala, latimea marginita de malul raului Casin, risc scazut de inundatii, mal ridicat	zona Scurtaru, la strada principala, marginit pe latime de malul raului Casin, risc scazut de inundatii, mal ridicat	sat Manastirea Casin, com. Manastirea Casin, parau trece pe proprietate, risc mediu de inundatii	sat Manastirea Casin, zona Paraul Dulce, iesire la drum principal
zona	periferica	periferica, superioara	periferica, superioara	periferica, similara	periferica, superioara
Ajustare		-10%	-10%	0%	-10%
Ajustare absolută		-0.3	-0.3	0.0	-0.2
Preț ajustat		2.4 €	2.4 €	1.8 €	2.4 €
Acces	facil/ direct drum public / dum pamant	facil/ direct drum public / dum asfaltat	facil/ direct drum public / dum asfaltat	facil/ direct drum public / dum pietruit	facil/ direct drum public / dum asfaltat
Ajustare %		-10%	-10%	0%	-10%
Ajustare absolută		-0.3	-0.2	0.0	-0.2
Preț ajustat		2.2 €	2.2 €	1.8 €	2.1 €
Destinația (utilizarea terenului)	conform certificat urbanism intravilan curti construcții	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Ajustare		0	0	0	0
Preț ajustat		2.2 €	2.2 €	1.8 €	2.1 €
Restricții legale - coeficienți urbansfici (POT, regim înălțime)	POT : 20-40%. regim de înaltime P+1	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		2.2 €	2.2 €	1.8 €	2.1 €
Utilități	curent electric, aprox 100 m	curent electric, la limita parcelei	curent electric, la limita parcelei	curent electric, la limita parcelei	curent electric, la limita parcelei
Ajustare - apa (0,5 - 1 euro)		-0.5	-0.5	-0.5	-0.5
Ajustare - canalizare (0,5 - 1 euro)		0	0	0	0
Ajustare - curent electric (1 - 2 euro)		0	0	0	0
Ajustare - gaze (1-2 euro)		0	0	0	0
Ajustare - totala utilitati		-0.5	-0.5	-0.5	-0.5
Preț ajustat		1.7	1.7	1.4	1.6
Suprafața	2,821	3,000	3,200	4,500	3,600
Ajustare %		0%	0%	10%	5%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0.1 €	0.1 €
Preț ajustat		1.7	1.7	1.5	1.7
Vecinătăți	bune	bune	bune	bune	bune
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		1.7	1.7	1.5	1.7
Altele (FS, forma, panta, etc)	plan, FS = 6,77 ml	plan, FS = 8,72 ml	plan, FS = ≈ 15 ml	plan, FS = ≈ 20 ml	plan, FS = ≈ 20 ml
Ajustare %		0%	-5%	-5%	-5%
Ajustare absolută (euro)		0 €	-0.1 €	-0.1 €	-0.1 €
Preț ajustat		1.7 €	1.6 €	1.5 €	1.6 €
Zona (cea mai bună utilizare)	rezidential/ economic	rezidential/ economic	rezidential/ economic	rezidential	rezidential
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		1.7 €	1.6 €	1.5 €	1.6 €
Împrejmuire	nu	nu	nu	nu	nu
ml gard		0	0	0	0
euro/ml		30	30	30	30
		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		1.7 €	1.6 €	1.5 €	1.6 €
Ajustare totală netă		-1	-1	0	-1
Ajustare totală netă %		-33%	-36%	-19%	-34%
Ajustare totală brută		1	1	1	1
Ajustare totală brută %		33%	36%	33%	39%
			Data :	27.05.2020	
S-a ales COMPARABILA 1 cu cea mai mica ajustare totală brută %			leuro =	4.8415 lei	

VALOARE TEREN intravilan	5,000 €	echivalent a	24,200 lei
-----------------------------	---------	--------------	------------

Elemente de comparație	EXPLICATII
Tip informație (tranzacție / oferta)	Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de (5-15%) , am aplicat ajustare de (%) : -10%
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – ajustarea se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face ajustările 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 ajustări. Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Condiții de finanțare	Condițiile de finanțare – ajustările 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 ajustare, cash.

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

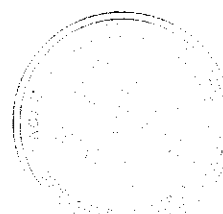
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –ajustările pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat ajustare, fara.			
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche. Pentru tranzacții ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării. - Nu s-a aplicat ajustare, prezent.			
Cheltuieli necesare imediat după vanzare	Ajustarea este aplicată prin scăderea costurilor demolării construcțiilor existente (stadiu avansat de degradare) pentru eliberarea terenului din prețul de oferta , pentru a nu fi realizate ajustările ulterioare și asupra acestor componente. Valoarea componente a fost stabilită pe baza informațiilor primite de la firme de demolare și verificării pieței specifice.			
		suprafața construcție demolabilă (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/ mp - demolare și transport	Ajustare valorică în euro/ mp { (Sc x euro/mp)/ suprafața teren}
	Comparabila 1	0	22 €	- €
	Comparabila 2	0	22 €	€
	Comparabila 3	0	22 €	- €
	Comparabila 4	0	22 €	- €
Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / central / semicentral / periferic	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare).			
	Proprietatea subiect	zona	ajustare %	ajustare absolută (euro)
		periferică		explicații (zona similară/superioară/inferioară)
	Comparabila 1	periferică, superioară	-10%	0
	Comparabila 2	periferică, superioară	-10%	0
	Comparabila 3	periferică, similară	0%	0
	Comparabila 4	periferică, superioară	-10%	0
ACCES	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut			
	Proprietatea subiect	facil/ direct drum public / drum pamant	ajustare %	ajustare absolută (euro)
	Comparabila 1	facil/ direct drum public / drum asfaltat	-10%	0 €
	Comparabila 2	facil/ direct drum public / drum asfaltat	-10%	0 €
	Comparabila 3	facil/ direct drum public / drum pietruit	0%	0 €
	Comparabila 4	facil/ direct drum public / drum asfaltat	-10%	0 €
Destinația (utilizarea terenului)	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată destinației terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curți construcții , extravilan arbil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil în intravilan, costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/mp, 2 euro/mp în funcție de suprafața, locație și destinație. Preturi ob			
	Proprietatea subiect	conform certificat urbanism intravilan curți construcții	ajustare absolută (euro)	
	Comparabila 1	intravilan arabil	0	
	Comparabila 2	intravilan arabil	0	
	Comparabila 3	intravilan arabil	0	
	Comparabila 4	intravilan arabil	0	

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Restricții legale - coeficienți urbansitici (POT, regim înălțime)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata coeficientilor urbanistici ai terenului (POT, regim inaltime). Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	POT : 20-40% regim de inaltime P+1	ajustare procentuala	ajustare absoluta (euro)	
	Comparabila 1	similar	0%	0 €	
	Comparabila 2	similar	0%	0 €	
	Comparabila 3	similar	0%	0 €	
	Comparabila 4	similar	0%	0 €	
Utilități	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				
	Proprietatea subiect	curent electric, aprox 100 m	ajustare absoluta (euro)		
	Comparabila 1	curent electric, la limita parcelei	0	similara	
	Comparabila 2	curent electric, la limita parcelei	-1	superioara	
	Comparabila 3	curent electric, la limita parcelei	0	similara	
	Comparabila 4	curent electric, la limita parcelei	-1	superioara	
Suprafața	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 supafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	2,821	ajustare absoluta (euro)	ajustare (%)	
	Comparabila 1	3,000	0	0%	similara
	Comparabila 2	3,200	0	0%	similara
	Comparabila 3	4,500	0	10%	inferioara
	Comparabila 4	3,600	0	5%	inferioara
Vecinătăți	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata vecintatilor (favorabile, nefavorabile). Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	bune	ajustare absoluta (euro)	ajustare absoluta (%)	
	Comparabila 1	bune	0	0%	
	Comparabila 2	bune	0	0%	
	Comparabila 3	bune	0	0%	
	Comparabila 4	bune	0	0%	
Altele (FS, forma, 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	plan, FS = 6,77 ml	ajustare absoluta (euro)	ajustare (%)	
	Comparabila 1	plan, FS = 8,72 ml	0	0%	similara
	Comparabila 2	plan, FS = ≈ 15 ml	0	-5%	superioara
	Comparabila 3	plan, FS = ≈ 20 ml	0	-5%	superioara
	Comparabila 4	plan, FS = ≈ 20 ml	0	-5%	superioara
Zona (cea mai bună utilizare)	Ajustările aferente acestui element de comparație (CMBU) sunt legate de optimizarea utilizării si nu de natura/tipul ei. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	rezidential/ economic	ajustare %	ajustare absoluta	

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

				(euro)	
	Comparabila 1	rezidential/ economic	0%	0	
	Comparabila 2	rezidential/ economic	0%	0	
	Comparabila 3	rezidential/ economic	0%	0	
	Comparabila 4	rezidential/ economic	0%	0	
Împrejmuire	Ajustarea 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 constructii, catalog Corneliu Schiopu si in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	nu	ml gard	cost unitar (euro/ml)	ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	nu	0 €	30.00	0 €
	Comparabila 2	nu	0 €	30.00	0 €
	Comparabila 3	nu	0 €	30.00	0 €
	Comparabila 4	nu	0 €	30.00	0 €



V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5).1 Analiza rezultatelor

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

- **Abordarea prin piață:** a fost aplicată pentru ambele categorii de terenuri
- **Metoda capitalizării rentei funciare:** *nu a fost aplicată, datorita volumului scazut de informatii din piață, care să conducă la un rezultat armonizat cu nivelul pietei.

5).3 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 piață**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 27.05.2020 este de rotund:

VALOAREA JUSTĂ:

- pentru terenul extravilan: 9.200 lei echivalent a 1.900 euro,
- pentru terenul intravilan: 24.200 lei echivalent a 5.000 euro,

VALOAREA DE PIAȚĂ:

- pentru terenul extravilan: 9.200 lei echivalent a 1.900 euro,
- pentru terenul intravilan: 24.200 lei echivalent a 5.000 euro,

- data evaluării: 27.05.2020,
- 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, respective 4,8415,
- estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de vânzare,
- 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

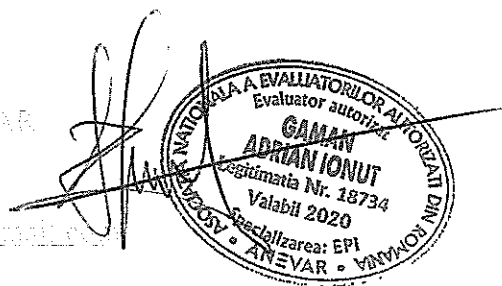
Gaman Adrian Ionuț-EPI

Membru titular & autorizat ANEVAR

Registru Nr. 18734

Valabil 2020

E-mail: adrianionut@protonmail.ro



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

VI. ANEXE

- 1) Comparabile utilizate
- 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
- 3) Fotografii
- 4) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)

1) Comparabila utilizate:

Comparabile utilizate pentru terenul intravilan:

COMPARABILA 1



Vanzator



Nicu

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0746 812 646

Loc de intalnire

📍 Casin, judet Barau

Teren

9 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **3 000 m²**

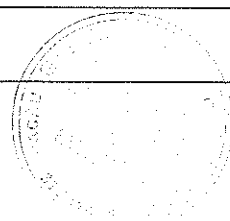
Descriere

Situat in Campul Manastirii la intrare in Lupesti

Descriere

Situat in Campul Manastirii inainte de intrarea in Lupesti.Are lungimea de 334m,cu plecare din strada pana la malul raului.

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-IDdoMTN.html#aa4dcec75a>
<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDd3EBB.html>

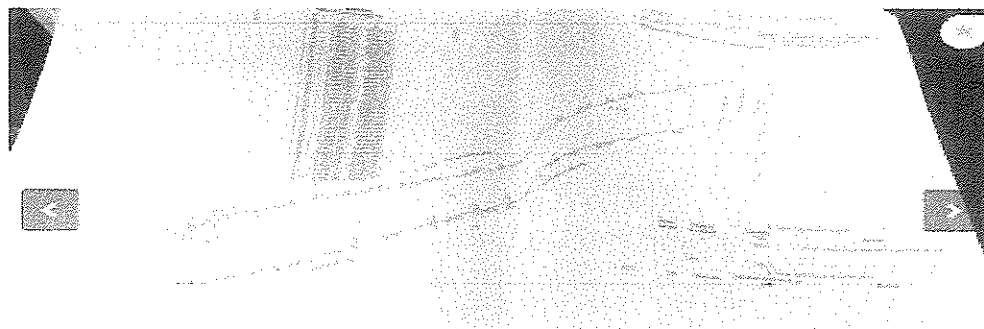


TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

COMPARABILA 2

Vand teren in manastirea casin si teren la scutaru acte la zi pret 3 euro mp

6 EUR



Specificatii

Destinatie	De vacanta	Amenajare strazi	Asfaltate
Utilitati generale	Apa,Curent	Alte caracteristici	Acces auto,La sosea,O...
+			

Descriere Imobiliare

Manastirea Casin 3200 de mp Scutaru 8910 mp ideal pentru bazine sau iaz mai curentul este in fata porti la ambele terenuri multe detalii la telefonacte la zi , suprafata totala: 8910

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa

Alte caracteristici:

Alte caracteristici: La sosea, Oportunitati de investitie

Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-si-teren-la-scutaru-acte-la-zi-pret-3-euro-mp/7808647770616653.html>

COMPARABILA 3

Vand teren in manastirea casin, bacau - o zona de poveste

8 000 EUR



Specificatii

Suprafata terenului	4500,0 m ²	Front stradal	Da
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere Imobiliare

Vand teren in judetul Bacau, comuna Manastirea Casin intr-o zona deosebit de pitoreasca si mirifica. Terenul este situat la 15 de km de orasul Onesti, are acces stradal foarte bun, zona deosebita cu aer foarte curat, natura si liniste, fiind foarte potrivit pentru o vila sau o casa de vacanta, curent electric, acte la zi. Terenul se gaseste intr-o zona mai retrasa, cu aproximativ 5-6 vecini fiind perfect pentru o casa de vacanta. Pe teren se gasesc doua imobile si o anexa precum o livada formata din pruni, meri, aluni, nuci, salcami si alti pomi, un element aparte fiind un par magnific care are o vechime de 200-300 de ani. Pe teren trece si un parau foarte frumos care poate fi folosit pentru o pescarie proprie.

Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-bacau-o-zona-de-poveste/h00478hd071g72hed003177ige67ef5.html>

TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

COMPARABILA 2

suprafata de 5300mp (pentru teren de 1836/5700mp) sau de 62832mp (pentru teren de 1836/5700mp) sau de 62852mp (pentru teren de 1836/5700mp)

Conținutul de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificații	Informații privind analiza terenului	Suprafața (m²)	Număr cadastrel (**)	Număr de carte funciară (***)	Suma aria totală (***)	Suma parcele (***)	Categoriile de terenuri (***)	Obiect
Se completează de către cumpărător	Județul Bacău Cămin	5300mp	62832	62852	95	1836/57	EXTRAVILAN RURAL	
Verificat primarilor								

Conținutul de vânzare este în conformitate cu planul de cadastru nr. 1836/5700mp sau de 62832mp sau de 62852mp pentru terenul de vânzare în conformitate cu planul de cadastru nr. 1836/5700mp.

Link: <https://dadrbacau.ro/oferte-vanzare/>

COMPARABILA 3

suprafata de 3200mp (pentru teren de 3200mp) sau de 62902mp (pentru teren de 3200mp) sau de 62902mp (pentru teren de 3200mp)

Conținutul de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificații	Informații privind analiza terenului	Suprafața (m²)	Număr cadastrel (**)	Număr de carte funciară (***)	Suma aria totală (***)	Suma parcele (***)	Categoriile de terenuri (***)	Obiect
Se completează de către cumpărător	Cămin	3200	62902	62902	2	1836/57	-4	
Verificat primarilor								

Conținutul de vânzare este în conformitate cu planul de cadastru nr. 1836/5700mp sau de 62832mp sau de 62852mp pentru terenul de vânzare în conformitate cu planul de cadastru nr. 1836/5700mp.

Link: <https://dadrbacau.ro/oferte-vanzare/>

COMPARABILA 4

suprafata de 62764mp (pentru teren de 62764mp) sau de 62764mp (pentru teren de 62764mp) sau de 62764mp (pentru teren de 62764mp)

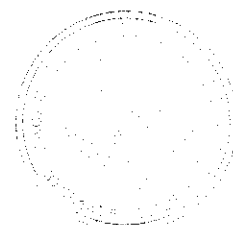
Conținutul de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificații	Informații privind analiza terenului	Suprafața (m²)	Număr cadastrel (**)	Număr de carte funciară (***)	Suma aria totală (***)	Suma parcele (***)	Categoriile de terenuri (***)	Obiect
Se completează de către cumpărător	Cămin	62764mp	62764	62764	23	652/21	ARABIL	
Verificat primarilor								

Conținutul de vânzare este în conformitate cu planul de cadastru nr. 1836/5700mp sau de 62832mp sau de 62852mp pentru terenul de vânzare în conformitate cu planul de cadastru nr. 1836/5700mp.

Link: <https://dadrbacau.ro/oferte-vanzare/>



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport

Alte oferte vanzare teren extravilan

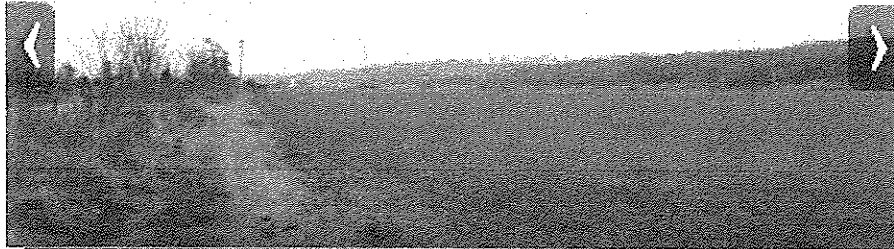
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/5150-mp-teren-vanzare-onesti-bacau-30967086>

Proprietar verificat

Proprietar

0745535977

Chat WhatsApp



3.200 €

21 de zile în urmă

Teren agricol extravilan Onesti, jud.
Bacau

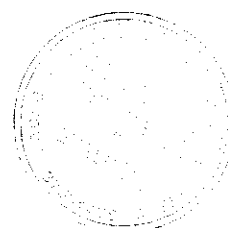
Solicează o problemă

Detalii

Pret / m ² :	0,62 €	Deschidere stradală:	12,35 m
Suprafață utilă:	5150 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Extravilan	Tipul terenului:	Agricole

Descriere

Teren agricol situat în extravilanul orașului Onești, la 2,1 km de orașul Onești, direcția spre Brașov, vis-a-vis de stația Peco Lukoil, la 425 m de DN, deschidere 12,35m. Pret 15 000 lei
Negociabil



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

1960-1961
 1962-1963
 1964-1965
 1966-1967
 1968-1969
 1970-1971
 1972-1973
 1974-1975
 1976-1977
 1978-1979
 1980-1981
 1982-1983
 1984-1985
 1986-1987
 1988-1989
 1990-1991
 1992-1993
 1994-1995
 1996-1997
 1998-1999
 2000-2001
 2002-2003
 2004-2005
 2006-2007
 2008-2009
 2010-2011
 2012-2013
 2014-2015
 2016-2017
 2018-2019
 2020-2021
 2022-2023
 2024-2025
 2026-2027
 2028-2029
 2030-2031
 2032-2033
 2034-2035
 2036-2037
 2038-2039
 2040-2041
 2042-2043
 2044-2045
 2046-2047
 2048-2049
 2050-2051
 2052-2053
 2054-2055
 2056-2057
 2058-2059
 2060-2061
 2062-2063
 2064-2065
 2066-2067
 2068-2069
 2070-2071
 2072-2073
 2074-2075
 2076-2077
 2078-2079
 2080-2081
 2082-2083
 2084-2085
 2086-2087
 2088-2089
 2090-2091
 2092-2093
 2094-2095
 2096-2097
 2098-2099
 2100-2101
 2102-2103
 2104-2105
 2106-2107
 2108-2109
 2110-2111
 2112-2113
 2114-2115
 2116-2117
 2118-2119
 2120-2121
 2122-2123
 2124-2125
 2126-2127
 2128-2129
 2130-2131
 2132-2133
 2134-2135
 2136-2137
 2138-2139
 2140-2141
 2142-2143
 2144-2145
 2146-2147
 2148-2149
 2150-2151
 2152-2153
 2154-2155
 2156-2157
 2158-2159
 2160-2161
 2162-2163
 2164-2165
 2166-2167
 2168-2169
 2170-2171
 2172-2173
 2174-2175
 2176-2177
 2178-2179
 2180-2181
 2182-2183
 2184-2185
 2186-2187
 2188-2189
 2190-2191
 2192-2193
 2194-2195
 2196-2197
 2198-2199
 2200-2201
 2202-2203
 2204-2205
 2206-2207
 2208-2209
 2210-2211
 2212-2213
 2214-2215
 2216-2217
 2218-2219
 2220-2221
 2222-2223
 2224-2225
 2226-2227
 2228-2229
 2230-2231
 2232-2233
 2234-2235
 2236-2237
 2238-2239
 2240-2241
 2242-2243
 2244-2245
 2246-2247
 2248-2249
 2250-2251
 2252-2253
 2254-2255
 2256-2257
 2258-2259
 2260-2261
 2262-2263
 2264-2265
 2266-2267
 2268-2269
 2270-2271
 2272-2273
 2274-2275
 2276-2277
 2278-2279
 2280-2281
 2282-2283
 2284-2285
 2286-2287
 2288-2289
 2290-2291
 2292-2293
 2294-2295
 2296-2297
 2298-2299
 2300-2301
 2302-2303
 2304-2305
 2306-2307
 2308-2309
 2310-2311
 2312-2313
 2314-2315
 2316-2317
 2318-2319
 2320-2321
 2322-2323
 2324-2325
 2326-2327
 2328-2329
 2330-2331
 2332-2333
 2334-2335
 2336-2337
 2338-2339
 2340-2341
 2342-2343
 2344-2345
 2346-2347
 2348-2349
 2350-2351
 2352-2353
 2354-2355
 2356-2357
 2358-2359
 2360-2361
 2362-2363
 2364-2365
 2366-2367
 2368-2369
 2370-2371
 2372-2373
 2374-2375
 2376-2377
 2378-2379
 2380-2381
 2382-2383
 2384-2385
 2386-2387
 2388-2389
 2390-2391
 2392-2393
 2394-2395
 2396-2397
 2398-2399
 2400-2401
 2402-2403
 2404-2405
 2406-2407
 2408-2409
 2410-2411
 2412-2413
 2414-2415
 2416-2417
 2418-2419
 2420-2421
 2422-2423
 2424-2425
 2426-2427
 2428-2429
 2430-2431
 2432-2433
 2434-2435
 2436-2437
 2438-2439
 2440-2441
 2442-2443
 2444-2445
 2446-2447
 2448-2449
 2450-2451
 2452-2453
 2454-2455
 2456-2457
 2458-2459
 2460-2461
 2462-2463
 2464-2465
 2466-2467
 2468-2469
 2470-2471
 2472-2473
 2474-2475
 2476-2477
 2478-2479
 2480-2481
 2482-2483
 2484-2485
 2486-2487
 2488-2489
 2490-2491
 2492-2493
 2494-2495
 2496-2497
 2498-2499
 2500-2501
 2502-2503
 2504-2505
 2506-2507
 2508-2509
 2510-2511
 2512-2513
 2514-2515
 2516-2517
 2518-2519
 2520-2521
 2522-2523
 2524-2525
 2526-2527
 2528-2529
 2530-2531
 2532-2533
 2534-2535
 2536-2537
 2538-2539
 2540-2541
 2542-2543
 254

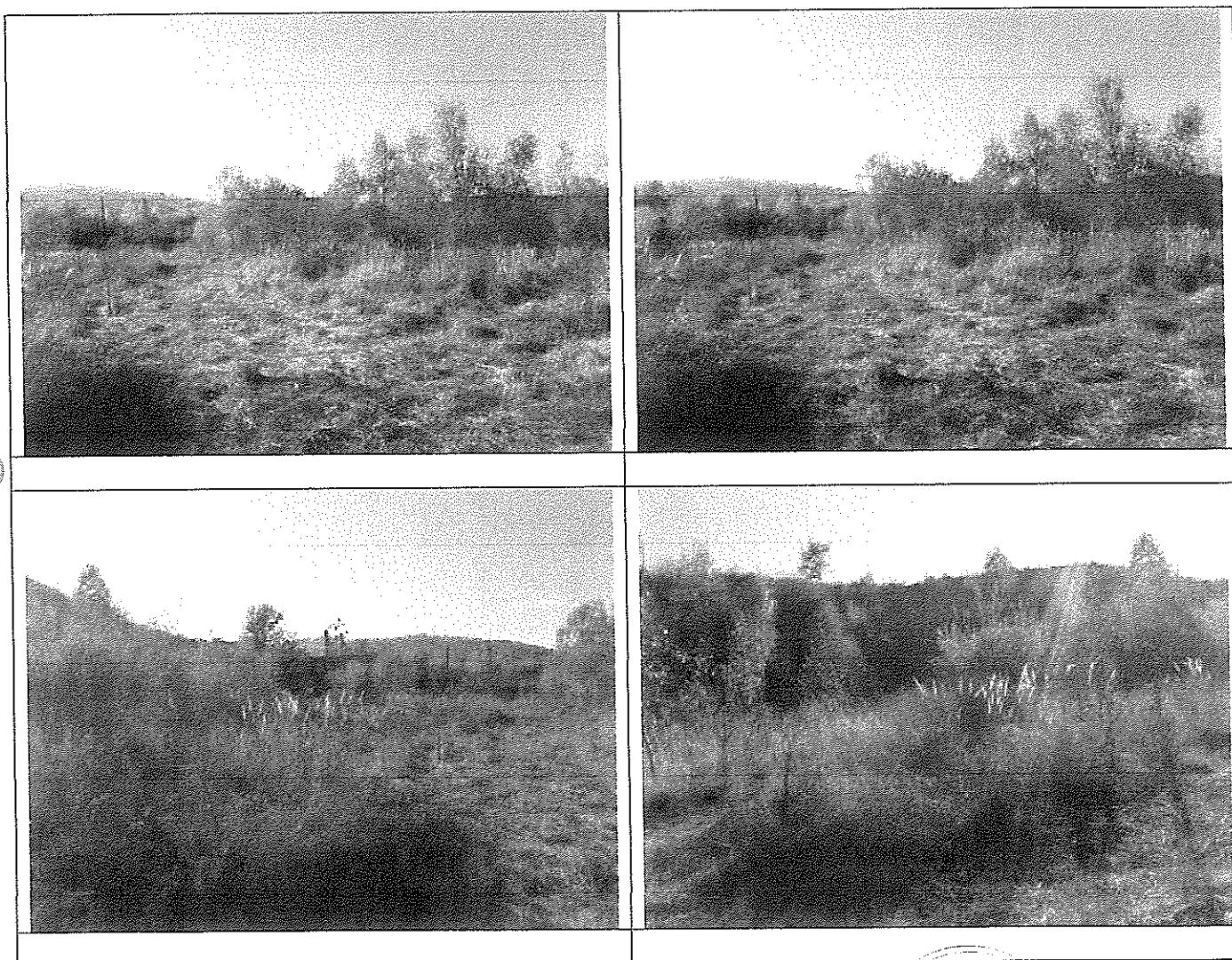
1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

7-19 01/10/2014 14:01:23

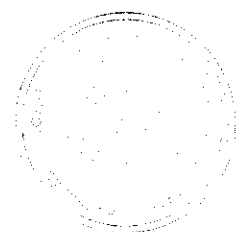
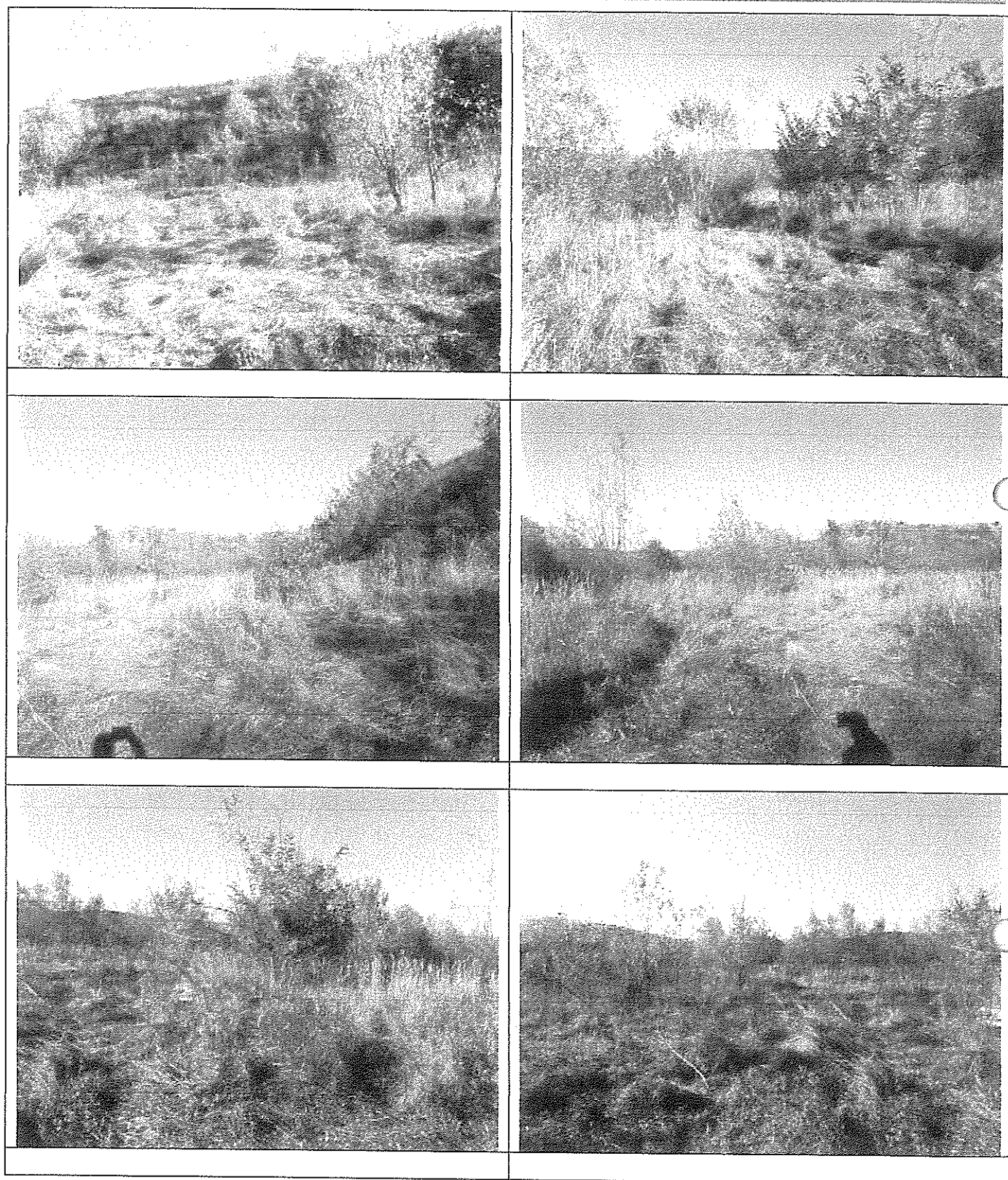
[illegible]

Consecutiv la incalzi in declaratii se pedesneau cautiuni legitime, infractiuni privitoare la dreptul parat. In motivarea ei, completarea ulterioara, cautii se cerea sunt toate.

3) Fotografii



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

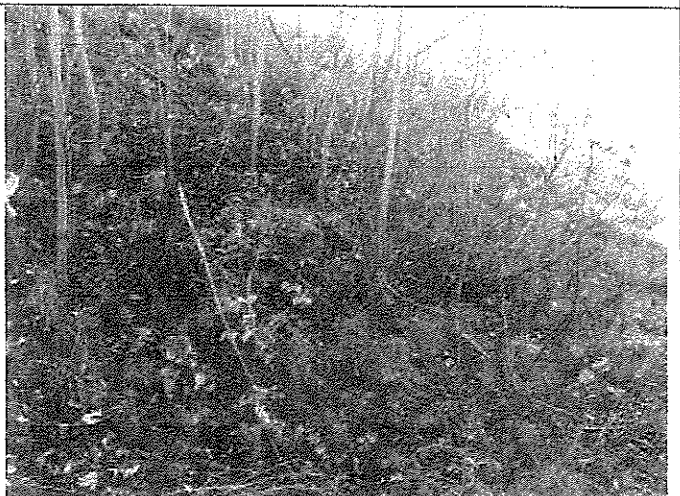


TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

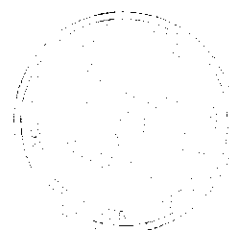
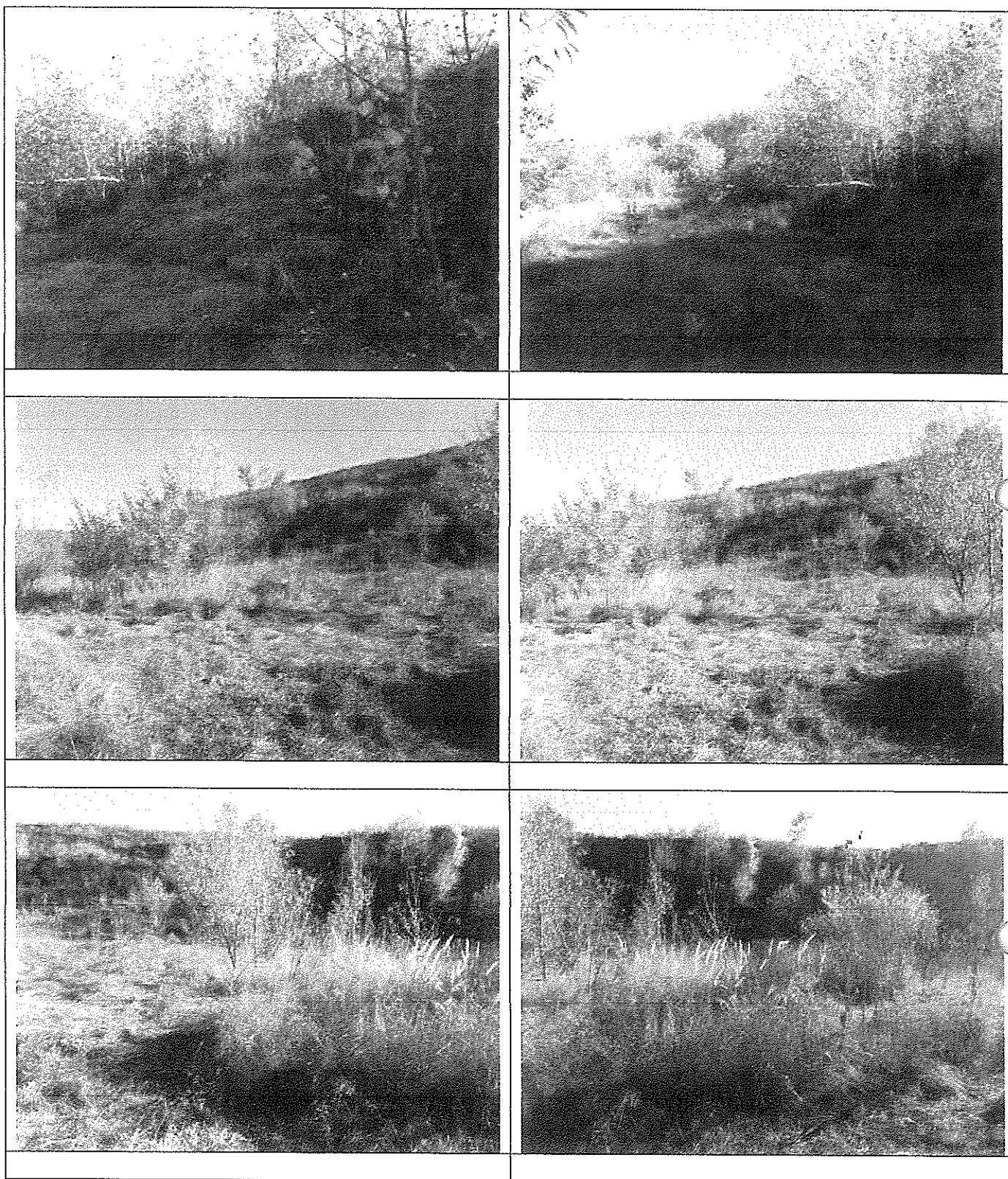
6



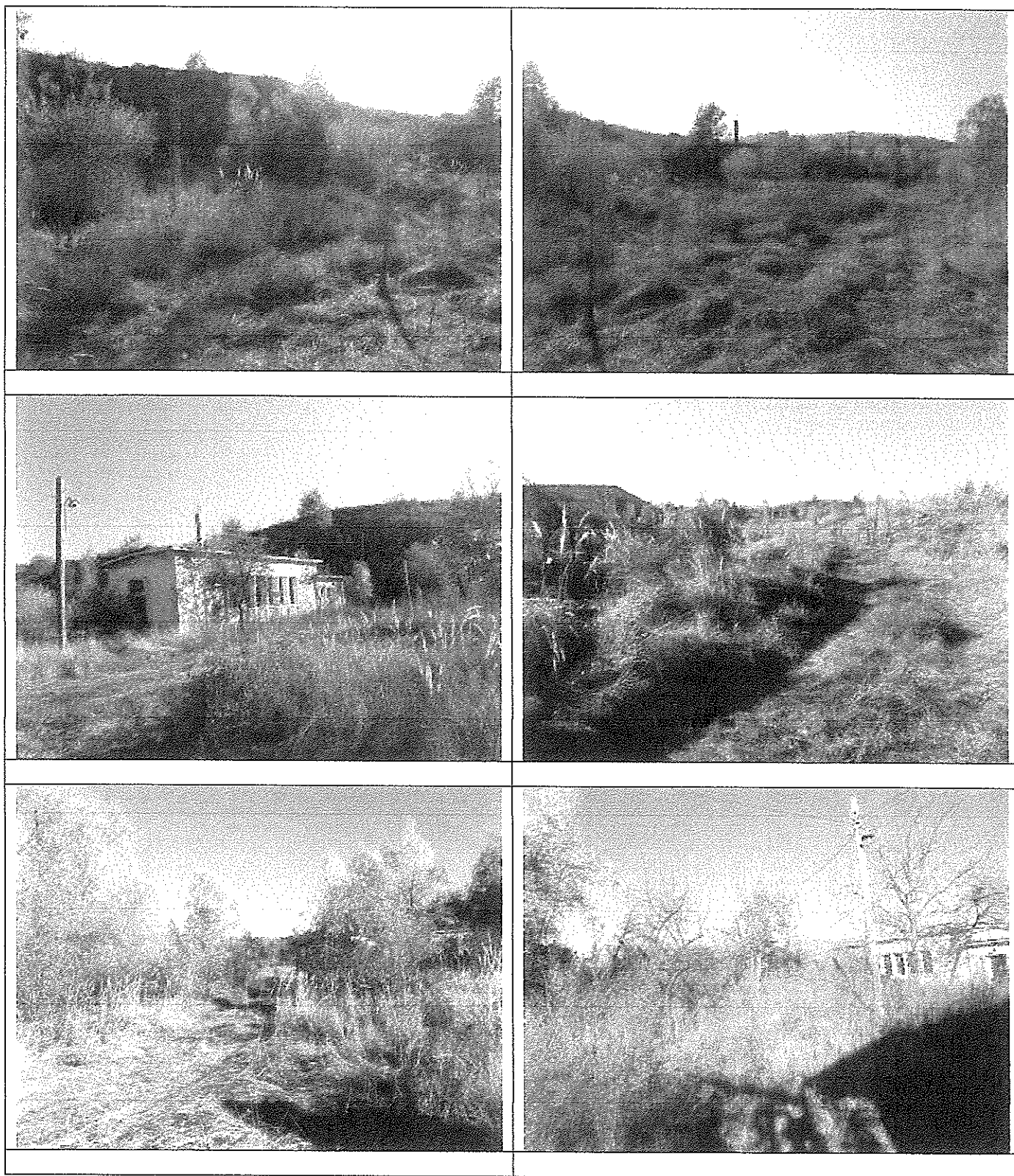
6



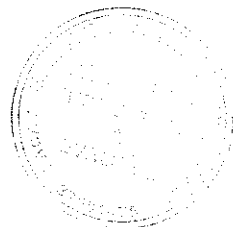
TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN



TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN



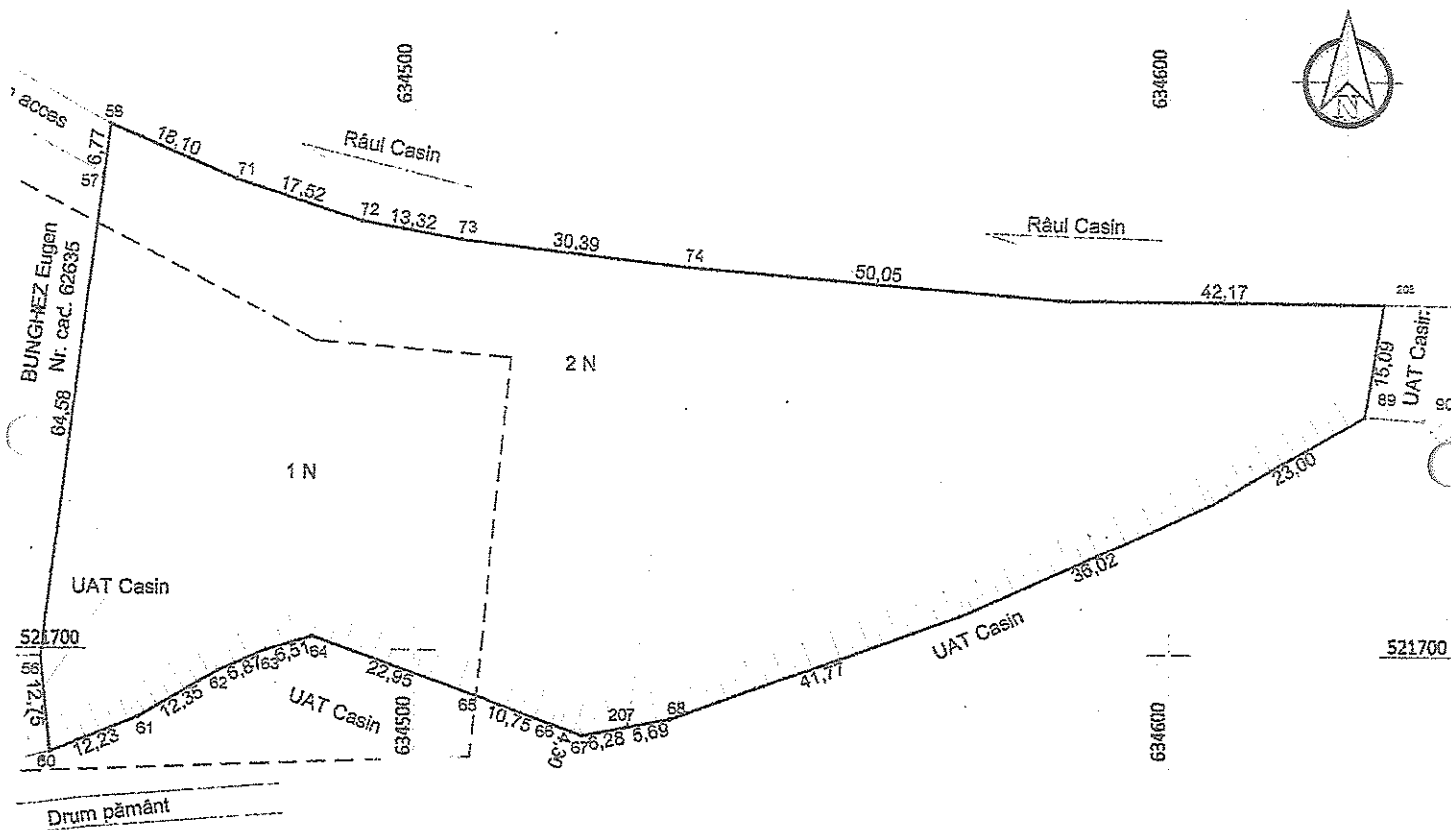
4) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac. Cvc, etc)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1000

Suprafața măsurată	Adresa imobilului
8668 mp	intravilanul/extravilanul com. Casin, sat Casin, T36, P 831/1, jud. Bacău
UAT	Casin



INVENTAR DE COORDONATE

"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Teren - 1N, 2N

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
74	521750.988	634536.387	30.39
73	521754.489	634506.198	13.32
72	521756.895	634493.100	17.52
71	521762.409	634476.472	18.10
58	521769.759	634459.935	6.77
57	521763.044	634459.068	64.58
56	521699.001	634450.795	12.75
60	521686.318	634452.060	12.23
61	521690.869	634463.416	12.35
62	521697.079	634474.088	6.87
63	521699.929	634480.338	6.51
64	521701.756	634486.588	22.95
65	521693.923	634508.156	10.75
66	521690.254	634518.261	4.30
67	521688.786	634522.303	6.28
207	521689.975	634528.474	5.69
68	521691.051	634534.081	41.77
69	521705.346	634573.304	36.02
68	521720.161	634606.133	23.00
89	521731.745	634626.006	15.09
208	521746.635	634628.435	42.17
75	521746.870	634586.270	50.05
Suprafața măsurată=8668mp			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcea	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni	Intravilan/ Extravilan
1	N	2821	Imobil neîmprejmuit	Intravilan
2	N	5847		Extravilan
TOTAL		8668		

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni

Executant: ing. Anca - Ioana Pricop
Semnătura și ștampila

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

Data: octombrie 2019



R O M A N I A
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL CASIN

Comuna Casin, Judetul Bacau, tel/fax – Primar : 0234/331067, tel/fax – Secretar : 0234/331030.

HOTARAREA NR. 21
DIN 29.05.2020

Privind atestarea unui imobil in suprafata de 8668 m.p ca facand parte din domeniul privat al comunei Casin, judetul Bacau

Consiliul local al comunei Casin, judetul Bacau, intrunit in sedinta ordinara din data de 29.05.2020, orele 9.00 la care participa un numar de 13 consilieri locali din cei 13 consilieri locali in functie, luand in dezbatare ;

Referatul de aprobare a primarului comunei Casin, judetul Bacau nr.3708/25.05.2020, d-l Soroiu Daniel;

Raportul de specialitate al consilierului juridic Radu Maria-Daniela nr.3709/25.05.2020;

In temeiul art.354, art.355, art.129, art.135-140 si art.196 alin.1 lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE :

Art.1 – Se atesta faptul ca face parte din domeniul privat al comunei Casin, judetul Bacau imobilul in suprafata de 8668 m.p, situat in satul Casin, comuna Casin, Judetul Bacau, T 36, P 831/1 din care 2821 m.p in intravilan si 5847 m.p in extravilan, cu urmatorii vecini : Est - UAT Casin, Vest - Bunghez Eugen, Sud- UAT Casin, Nord - Raul Casin, conform anexei – Plan de amplasament si delimitare a imobilului, ce face parte integranta din prezenta hotarare..

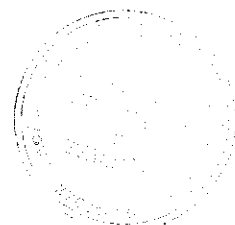
Art.2 – Secretarul comunei va comunica prezenta hotarare primarului comunei Casin, si Prefectului Judetului Bacau.

Presedinte de sedinta,
Dragu Adrian



Contrasemneaza,
Secretarul General al comunei,
Popescu Monica – Florinela

Hotararea a fost adoptata cu 13 voturi „pentru”, 0 voturi „impotriva”, 0 „abtineri”.



ROMÂNIA

Județul Bacău

Primăria Casin

[autoritatea administrației publice emitente ¹⁾]

Nr. 3696 din 25.05.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 33 din 25.05.2020

În scopul: Informare client pt. sup de
2221 mp teren intravilan

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ Comuna Casin
cu domiciliul ²⁾ (sediul în județul Bacău, municipiul/orașul/comuna Casin,
satul Casin, sectorul —, cod poștal 601000, str. Principala nr. 158
bl. —, sc. —, et. —, ap. —, telefon/fax 0234/331036 e-mail —, înregistrată
la nr. 3696 din 25.05.2020,
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Bacău
municipiul/orașul/comuna Casin, satul Casin, sectorul —
cod poștal 601000, str. D.C. nr. —, bl. —, sc. —, et. —, ap. —,
sau identificat prin ³⁾ Plan de suprapunere și delimitare a
imobilului 136.1.33/1 Com. Casin, jud. Bacău

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 126/2008
faza PUG/PUZ/PUO, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Casin
nr. 54/2009

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul este teren în suprafață de 2221 mp, sc
afectat în intravilan, Com. Casin, jud. Bacău, Plan
de suprapunere și delimitare a imobilului
terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice
sau ale naturii în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Terenul este afectat: teren intravilan
destinat la stabilirea prin R.L.U. extras din P.U.G.
Com. Casin, jud. Bacău, teren intravilan pentru Cămin
- Construcție
terenul se află în zona de improprietate A și se vor
achita impozitele și taxele conșt. H.C.L. Nr. 14/24.10.2017.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☐ ☐ ☐

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ ☐ ☐

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

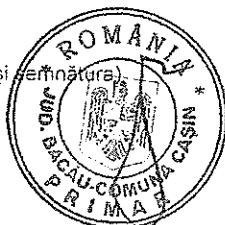
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității
Administrației publice emitente",
PRIMAR

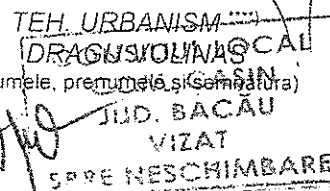
SOROIU DANIEL

(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.



Secretar general / Secretar,
POPESCU MONICA FLORINELA
(numele, prenumele și semnătura)



Achitat taxa de Scut de 573/2003 lei, conform Ghidului nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.05.2020

C

C