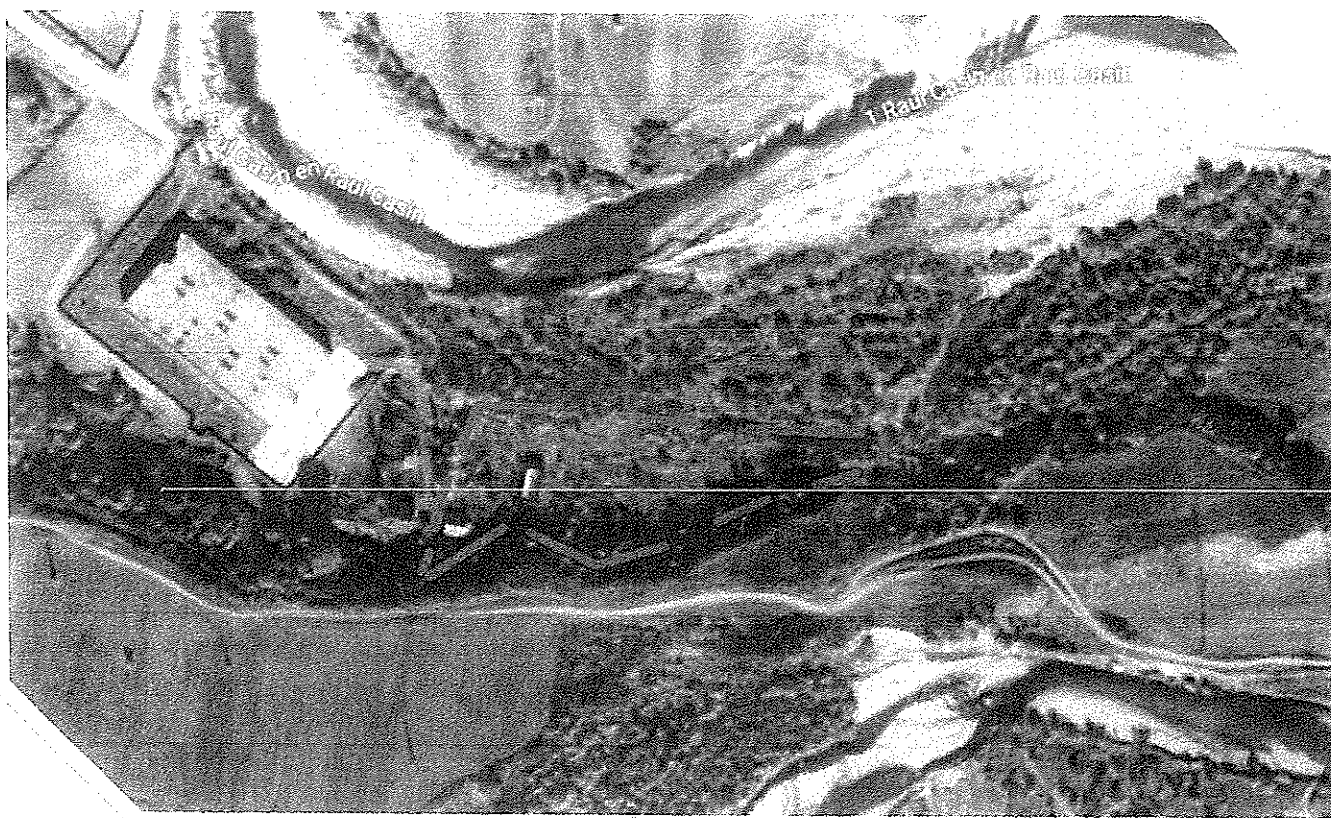


# RAPORT DE EVALUARE

## 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

|      |                                                                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I)   | <i>Sinteza Raportului</i> .....                                                                             | 4  |
| I.   | <b>TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b> .....                                                             | 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.  | <b>PREZENTAREA DATELOR</b> .....                                                                            | 18 |
| 1)   | Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică.....                                       | 18 |
| 2)   | Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate.....                                                       | 18 |
| 3)   | Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare.....                                                        | 18 |
| 4)   | Informații despre amplasament.....                                                                          | 20 |
| 5)   | Descrierea terenului.....                                                                                   | 20 |
| 6)   | Descriere construcțiilor edificate fără AC.....                                                             | 20 |
| 7)   | Date privind impozitele și taxele.....                                                                      | 20 |
| 8)   | Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....                              | 20 |
| III. | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....                                                                      | 21 |
| 1)   | Analiza pieței imobiliare.....                                                                              | 21 |
| 2)   | Analiza cererii probabile.....                                                                              | 24 |
| 3)   | Analiza ofertei competitive.....                                                                            | 24 |
| 4)   | Echilibrul pieței.....                                                                                      | 24 |
| IV.  | <b>EVALUARE</b> .....                                                                                       | 25 |
| 1)   | Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....                                                    | 25 |
| 2)   | Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață.....                                                               | 25 |
| V.   | <b>ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> .....                                               | 37 |
| 5)   | Analiza rezultatelor și concluzia asupra valori.....                                                        | 37 |
| VI.  | <b>ANEXE</b> .....                                                                                          | 38 |
| 1)   | Extras analiza de piață - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....                        | 38 |
| 2)   | Fotografii.....                                                                                             | 38 |
| 3)   | Documente ( planuri de situație, relevee, Ac, Cvc, etc).....                                                | 38 |
| 1)   | Extras analiza de piață - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....                        | 38 |
| 2)   | Fotografii.....                                                                                             | 43 |
| 3)   | Documente ( planuri de situație, relevee, Ac, Cvc, etc).....                                                | 47 |



# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Către: *SAVA S.R.L.*

Referitor la: *Valoarea justă și valoarea de piață a terenului în proprietatea SAVA S.R.L.*

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

- stabilirea prețului în vederea înregistrării valorii în evidențele financiar-contabile;
- valoarea de piață, în vederea informării clientului cu privire la evoluția valorii de estimare 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 însoțit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Evaluatorilor ANEVAR în vigoare la data evaluării, a Ordinului Ministerului Finanelor Publice nr. 1471/2009, HC 1513/2009 și a Standardelor 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: 24.200 lei echivalent a 1.500 euro,
- teren intravilan: 34.200 lei echivalent a 2.000 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 2.000 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 și autorizat ANEVAR
- ❖ Legitimăție 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, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Raportul de evaluare respectă cerințele, recomandările și procedurile de lucru recomandate de către ANEVAR prin Standardele de Evaluare a bunurilor din domeniul public și privat, aprobate de către Ministerul Finanțelor Publice nr. 3491/2006, HG 1583/2008 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.

Clienți: 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, formă: 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 ml,
- 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 &amp; 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.

As a result, the model is able to capture the nonlinear relationship between the variables and the response variable, and the model is able to capture the nonlinear relationship between the variables and the response variable.

Situatia juridica a imobilului a fost indentificata 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 Casin.

**DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.**

**Identificare scriptica:**

- CF 62834, nr. cad. 62834,
- Act administrative nr. 23728/13.09.2019 – propunere de dezmembrare a imobilului,
- Nr. cad: 62855 – aferent 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)

### EXPIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

**VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)**

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



# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

## REZULTATUL EVALUARII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării abordării prin 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: 1.200 m<sup>2</sup> echivalent a 1.200 m<sup>2</sup>;
- teren intravilan: 2.400 m<sup>2</sup> echivalent a 2.400 m<sup>2</sup>;

### VALOAREA DE PIAȚĂ:

- teren extravilan: 1.200 m<sup>2</sup> echivalent a 1.200 m<sup>2</sup>;
- teren intravilan: 2.400 m<sup>2</sup> echivalent a 2.400 m<sup>2</sup>;

- 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

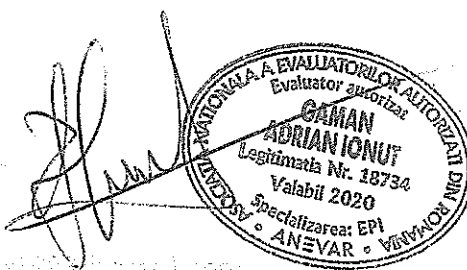
Adrian IONUT

Membru al ANEVAR

Legitimă Nr. 18734

Valabil 2020

E-mail: [adrian.ionut@anevar.ro](mailto:adrian.ionut@anevar.ro)



## I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1) Identificarea si competenta evaluatorului

- ❖ Numele complet: Adrian Ionuț
- ❖ Prenume: Adrian
- ❖ Locuință: Str. 18734, Nr. 18734
- ❖ Telefon: 0744 011 100
- ❖ E-mail: adrianionut@epi.ro
- ❖ Adresa profesională: Str. 18734, Nr. 18734

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 partinitori 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

Nume complet: Adrian Ionuț  
Prenume: Adrian  
Locuință: Str. 18734, Nr. 18734  
Telefon: 0744 011 100  
E-mail: adrianionut@epi.ro



## 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 patrimoniul: 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 inventariaza, 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 evidentiate 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 unitatii

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-urile 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 Căpâlna*

Utilizator desemnat: *Comuna Căpâlna*

Proprietar: *Comuna Căpâlna*

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

Mențiuni 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 piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fara a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fara a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

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

Conform SEV 300 – Evaluarea pentru raportare financiara raportata 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.

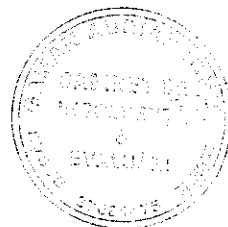
În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante

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](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.vcl.ro](http://www.vcl.ro), [www.dadrbacau.ro](http://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                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preț de ofertă ron                             |                                                                                                                           | 6,000 lei                                        | 0 lei                                                        | 4,250 lei                                        | 3,000 lei                                                                 |
| Preț de ofertă euro                            |                                                                                                                           | 1,239 €                                          | 1,500 €                                                      | 878 €                                            | 1,652 €                                                                   |
| Suprafața mp                                   | 5,847 mp                                                                                                                  | 4,000 mp                                         | 5,300 mp                                                     | 3,200 mp                                         | 4,492 mp                                                                  |
| Preț eur/ha                                    |                                                                                                                           | 3,097.5 €/mp                                     | 2,830.2 €/mp                                                 | 2,742.6 €/mp                                     | 3,677.7 €/mp                                                              |
| Tip comparabilă                                |                                                                                                                           | oferta identificată pe siteul direcției agricole | oferta identificată pe siteul direcției agricole             | oferta identificată pe siteul direcției agricole | oferta identificată pe siteul direcției agricole                          |
| Drepturi de proprietate                        | integral                                                                                                                  | integral                                         | integral                                                     | integral                                         | integral                                                                  |
| Condiții de finanțare                          | cash                                                                                                                      | cash                                             | cash                                                         | cash                                             | cash                                                                      |
| Condiții de vânzare                            | fara                                                                                                                      | fara                                             | fara                                                         | fara                                             | fara                                                                      |
| Condiții de piață                              | prezent                                                                                                                   | prezent                                          | prezent                                                      | prezent                                          | prezent                                                                   |
| Localizare                                     | sat Casin, ieșire 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 raului 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                                               |
| Destinația (utilizarea terenului)              | extravilan neproductiv cf PAD, CMBU - arabil pasune                                                                       | extravilan - pasune                              | extravilan arabil                                            | extravilan arabil                                | extravilan arabil                                                         |
| Suprafața mp/ha                                | 5,847 mp                                                                                                                  | 4,000 mp                                         | 5,300 mp                                                     | 3,200 mp                                         | 4,492 mp                                                                  |
| Utilități                                      | 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) Topografia | plan                                                                                                                      | panta usoara                                     | panta usoara                                                 | panta usoara                                     | plan                                                                      |
| Ingreșmire                                     | nu                                                                                                                        | nu                                               | nu                                                           | nu                                               | nu                                                                        |

## Informații de piață obținute (surse)

|                      |                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| COMPARABILA A - link | <a href="https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/">https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/</a> |
| COMPARABILA B - link | <a href="https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/">https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/</a> |
| COMPARABILA C - link | <a href="https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/">https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/</a> |
| COMPARABILA D - link | <a href="https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/">https://dadibacau.ro/oferte-vanzari/</a> |



# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

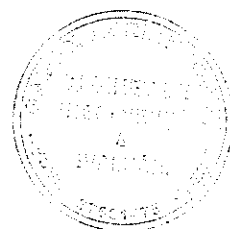
| Elemente de comparație                                             | SUBIECT                                                   | COMPARABILA 1                             | COMPARABILA 2                             | COMPARABILA 3                             | COMPARABILA 4                             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pret de oferta (euro)                                              |                                                           | 3€                                        | 3€                                        | 2€                                        | 3€                                        |
| Tip comparabila                                                    |                                                           | oferta                                    | oferta                                    | oferta                                    | oferta                                    |
| Drepturi de proprietate                                            | integral                                                  | integral                                  | integral                                  | integral                                  | integral                                  |
| Condiții de finanțare                                              | cash                                                      | cash                                      | cash                                      | cash                                      | cash                                      |
| Condiții de vânzare                                                | fara                                                      | fara                                      | fara                                      | fara                                      | fara                                      |
| Condiții de piață                                                  | prezent                                                   | prezent                                   | prezent                                   | prezent                                   | prezent                                   |
| Localizare                                                         | Arad                                                      | Arad                                      | Arad                                      | Arad                                      | Arad                                      |
| Acces                                                              | facil/ direct drum public / drum parant                   | facil/ direct drum public / drum asfaltat | facil/ direct drum public / drum asfaltat | facil/ direct drum public / drum pietruit | facil/ direct drum public / drum asfaltat |
| Destinația (utilizarea terenului)                                  | conforma 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                                                          | 2,321                                                     | 3,000                                     | 3,200                                     | 4,500                                     | 3,600                                     |
| Vecinatat                                                          | bune                                                      | bune                                      | bune                                      | bune                                      | bune                                      |
| Altele (FS, forma, PUZ, panta, etc)                                | plan, FS = 6,77 ml                                        | plan, FS = 8,72 ml                        | plan, FS = $\approx$ 15 ml                | plan, FS = $\approx$ 20 ml                | plan, FS = $\approx$ 20 ml                |
| Zona ( cea mai buna utilizare)                                     | rezidential/ economic                                     | rezidential/ economic                     | rezidential/ economic                     | rezidential/ economic                     | rezidential/ economic                     |
| Imprejurime                                                        | nu                                                        | nu                                        | nu                                        | nu                                        | nu                                        |

## Informații de piață obținute ( surse )

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMPARABILA A - link | <a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd04/TN.html?an#dce075a">https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd04/TN.html?an#dce075a</a><br><a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-ID3EBB.html">https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-ID3EBB.html</a>                                                                                                                                |
|                      | verificat telefonic : da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| COMPARABILA B - link | <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-gi-teren-la-scuter-arte-la-zi-pret-3-ajun-mp7808647770516653.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-gi-teren-la-scuter-arte-la-zi-pret-3-ajun-mp7808647770516653.html</a> |
|                      | verificat telefonic : da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| COMPARABILA C - link | <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-lacau-a-zona-de-povaria/f00479hd071a72hd093177lige67ef5.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-manastirea-casin-lacau-a-zona-de-povaria/f00479hd071a72hd093177lige67ef5.html</a>           |
|                      | verificat telefonic : da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| COMPARABILA D - link | <a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-intravilan-IDb3B5.html">https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-intravilan-IDb3B5.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                      | 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

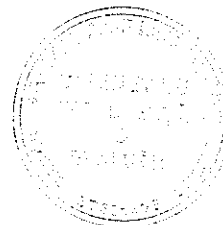
### 10) Ipooteze și ipoteze speciale

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:

Ipooteze:

- 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 neconstricționat.

### 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;

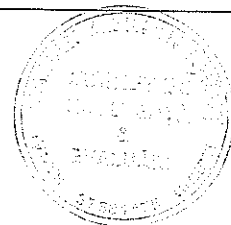
Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

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:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standarde generale</b><br>SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)<br>SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)<br>SEV 102 Implementare (IVS 102)<br>SEV 103 Raportare (IVS 103)<br>SEV 104 Tipuri ale valorii<br>SEV 300 – Evaluare pentru raportare financiară | <b>Standarde pentru active</b><br><b>Bunuri imobile</b><br>SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)<br>GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile<br><b>Standarde pentru utilizări specifice</b><br><b>Glosar 2018</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 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 consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similar, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

### 15) Modalitati de plata

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

### 16) Riscul evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață 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.

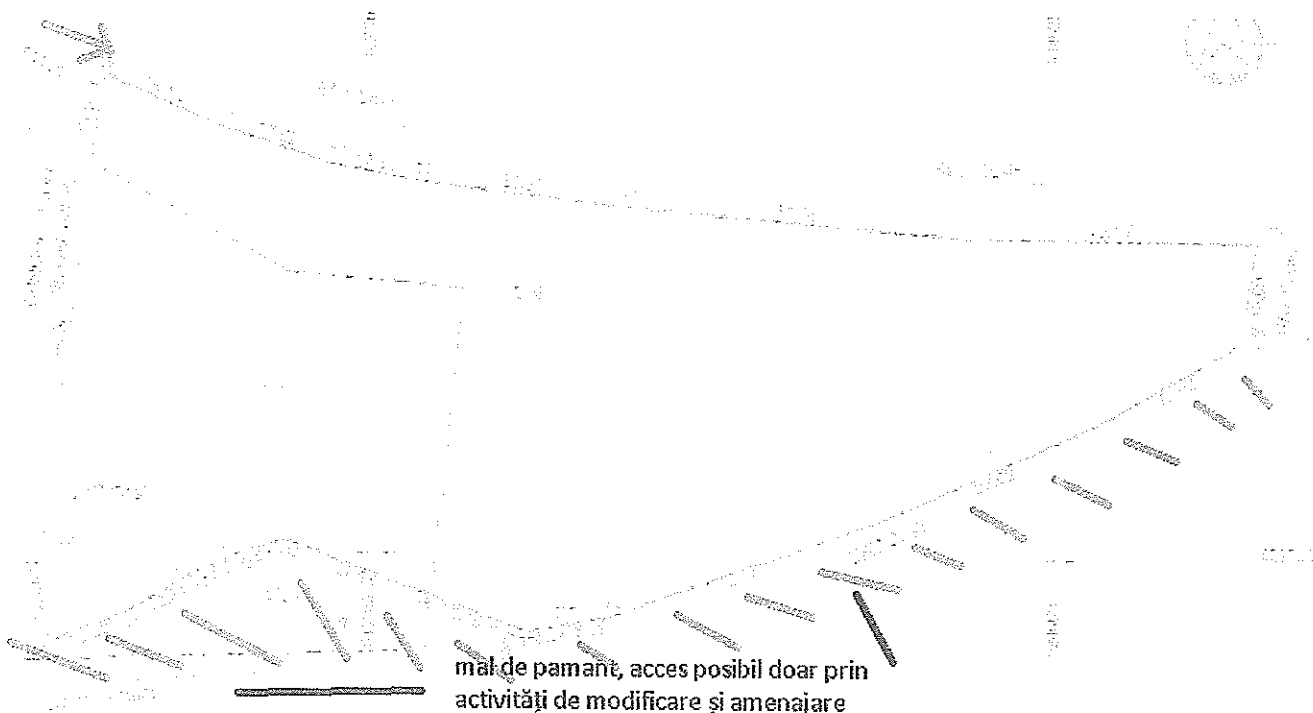
Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### 18) Accesul la proprietate

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

Condiția intras la Cămin Funciar adresă este: str. Cămin, com. Cămin, jud. Bacău.

La momentul însușirii accesului la proprietate s-a realizat din drum vechi și nou.



## 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

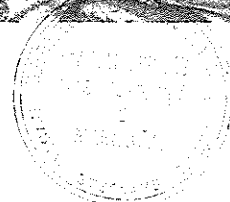
Proprietatea este amplasată în partea de S periferică a localității sat Cașin, zona: rurală – periferică. Zona este Agricolă. În vecinătate sunt terenuri agricole, cultivate.

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.

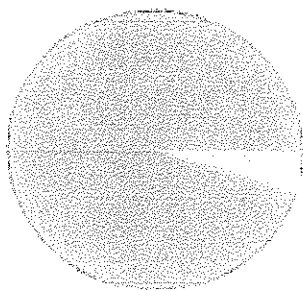
În centrul satului, pe partea de apus a șoselei, se regăsesc cele patru edificii care îi aduc fală: Primăria, Școala generală, Căminul Cultural și Monumentul Eroilor. Acest monument a fost ridicat și dezvelit în data de 24 octombrie 1999, în prezența sutelor de cetățeni din comună, a elevilor, direcțiunii 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:

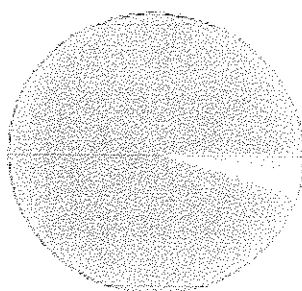
- Școală modernă în satul Cașin;
- Grădiniță modernă;
- Cămine culturale modernizate în satele Cașin și Curița;
- Dispensar public modernizat în satul Cașin;
- Trotuare comunale moderne cu flori și garduri vii, bănci și coșuri de gunoi;
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă curentă captată de la Valea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

## Demografie



Repartiția etnică a populației în anul 2011

Legendă:  
■ Români  
■ Romi



Repartiția confesională a populației în anul 2011

Legendă:  
■ Ortodocși  
■ Alții

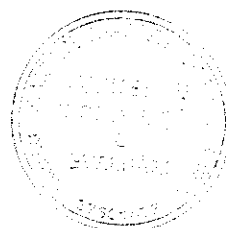
Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Cașin se ridică la 3.387 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.749 de locuitori.

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/pământ (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 pământ și pietruit.

#### Descrierea terenului.

|                                               |                                                                                                                                                        |  |  |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Drum acces                                    | pământ                                                                                                                                                 |  |  |
| Suprafață                                     | 8.668 mp                                                                                                                                               |  |  |
| Front Stradal (ml )                           | 6, 77 ml                                                                                                                                               |  |  |
| Declivitate                                   | Sub 2 %                                                                                                                                                |  |  |
| Intravilan / extravilan                       | 2.821 mp – intravilan si<br>5.847 mp - extravilan                                                                                                      |  |  |
| Categoria de folosinta                        | Conform:<br>- plan de amplasament și delimitare a imobilului: neproductiv,<br>- 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

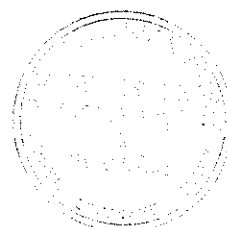
Nu exista la momentul inspectiei constructii edificate pe teren.

### 7) Date privind impozitele si taxele

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

### 8) Istoric, incluzind vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc tranzactii anterioare.



## III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### 1) Analiza pietei 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**

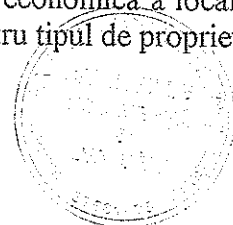
În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este un teren intravilan & extravilan. Terenul este situat în localitatea sat Casin, com. Casin, zona Agricolă - periferică. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip agricol și rezidențiale.

Practic pentru terenurile studiate piața este:

- Intravilan & extravilan
- zona rurală - periferică
- Drum acces: pământ
- 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.

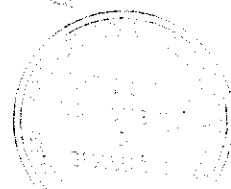
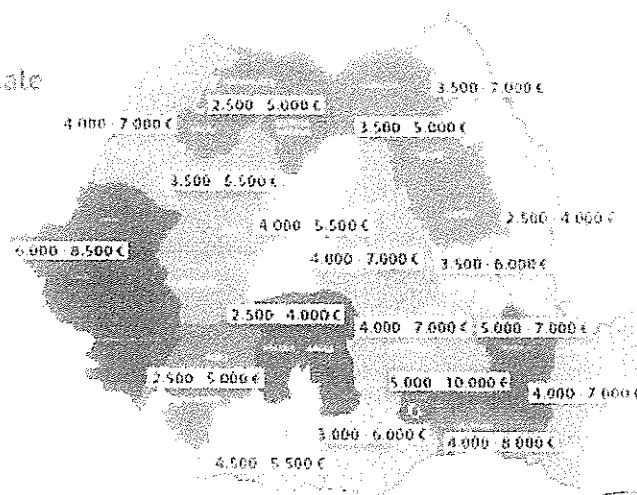
Conform acestor criterii rezultă următoarele categorii de calitate:

- ∴ **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 variază 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 satisfacătoare
- ∴ **Terenuri din clasa a III-a de fertilitate** – sunt terenuri în care încep să apară evidente procese de degradare, preetabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textură variază 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 nesatisfacător
- ∴ **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 clasa de fertilitate superioară și cele cu clasa inferioară, prețurile variază cu cca 10% între categorii, dar se remarcă și lipsa informațiilor în zona în ceea ce privește calitatea solului, precum și inexistența studiilor pedologice.

Care sunt  
prețurile actuale  
în România?



## TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Prețul terenurilor agricole pentru fiecare județ din analiză de date cifre din tranzacționările a fost prezentată de către Robert Bekkers, Directorul General Agrifinances Agricover în cadrul Conferinței Anuale Agricover – Eliza Fermeșeriu "Tendințe și inovație în agricultură", ediția 2018.

Harta cu prețurile pe hectare de teren agricol din fiecare județ a României a stăruit întregul timp din cauza creșterii evenimentului de a se desfășura în ultima din luna Ianuarie a 2018. Despre motivul cum se creștea prețulământului agricole, Robert Bekkers s-a referit folosind cuvântul "rebound". Atât în 2017, cât și în 2018, intensitatea tranzacțiilor imobiliare a fost și se va menține ridicată. Astfel, anul trecut au fost tranzacționate 101.000 de hectare de teren agricol.

100.000 de hectare tranzacționate. Sărăniți dețin deja 20%, peste 30% din Banat, din suprafața totală de teren agricol. 50% cu bani 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 nebunie. Și de fapt mesajul meu e să vă mișcați în acest an, pentru că vin tot felul de semne de întrebare despre viitor. E-a trenării Robert Bekkers fermierilor creșterea evenimentului organizat de Agricover.

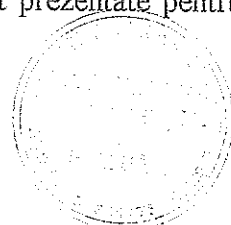
Prețurile terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani, a subliniat Bekkers. "S-a dublat, s-a triplat în anumite zone, din 2012, când am ajuns, când m-am alăturat Agricover. Acestea sunt estimări și o să mai crească puțin credem noi până în 2020. (...) Tranzacția în zona Ialomița, Călărași, este 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 Bekkers 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.

"Piata 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 pieței 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

Variația prețurilor este generată de elementele naturale, antropice de care beneficiază terenul, precum și de gradul de comasare.

Elementele naturale importante care influențează prețul sunt calitatea solului, regimul pluviometric al zonei, proximitatea resurselor de apă de suprafață care pot fi utilizate pentru irigații. Posibilitățile tehnice de irigare, prezența capacităților de stocare, proximitatea și accesibilitatea punctelor de vânzare pentru producția obținută pot crește prețurile semnificativ", spun consultanții NAI România.

Comasarea terenurilor este foarte importantă deoarece "există un optim între suprafață și comasare, astfel încât utilizarea utilajelor agricole să fie eficientă din punct de vedere economic. Astfel, culturile vegetale mari (grâu, porumb, floarea-soarelui, soia etc) sunt rentabile pe suprafețe mai mari de 500 ha. Terenurile mai mici sunt rentabile pentru horticultură și culturi specializate. O comasare de 100% este ideală, însă și loturile de 15-20 ha aflate la distanță de maximum 1 km sunt atractive pentru fermieri", au explicat consultanții NAI România.

### 2) Analiza cererii probabile

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

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

Cererea pentru acest tip de imobil este medie.

### 3) Analiza ofertei competitive

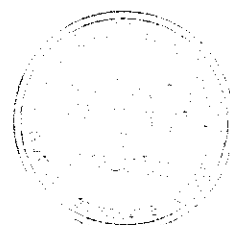
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate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

Oferta pentru acest tip de terenuri este medie.

### 4) Echilibrul pieței

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 | Permisă 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 | Permisă lega | Posibil Fizic | Fezabila Financiar | Maxim Productiva |
| Administrativă      | 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. Diferenți 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

- Metodaică, 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 pretului 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.

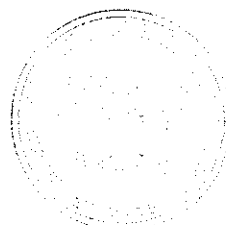
Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem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

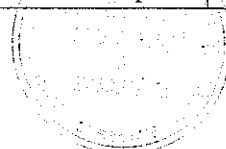


# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

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 cf 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                                                               |

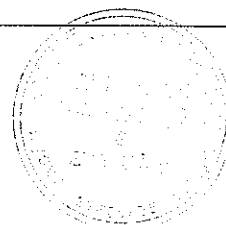


# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

|                                                                |                              |                          |                          |                          |               |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 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) Topografie                 | 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<br>TEREN extravilan | 1,900 € | echivalent a | 9,200 lei |
|-----------------------------|---------|--------------|-----------|

| Elemente de comparație                  | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip informatie<br>(tranzactie / oferta) | Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat Ajustare de (%) :<br>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 forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat ajustare, fara                                                                                                                                                                                                   |

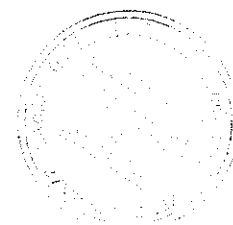


# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                           |                          |                          |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| Condițiile pieței                                                             | Pentru oferte nu am aplicat corecții 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |                          |                          |                                                  |
| Tip / Localizare / Zonare ( ultracentral / ceentral / semicentral / periferic | ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret 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 pret asemănătoare).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                           |                          |                          |                                                  |
|                                                                               | Proprietatea subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | zona                                                                                                                      | Ajustare %               | Ajustare absolută (euro) | explicații (zona similară/superioară/inferioară) |
|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | sat Casin, ieșire la drum de acces tip ulita, zona rau Casin, o latura marginită de raului Casin, risc mediu de inundații |                          |                          |                                                  |
|                                                                               | Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sat Casin, com Casin, risc scăzut de inundații                                                                            | -5%                      | -154.9                   | periferică superioară                            |
|                                                                               | Comparabila 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sat Casin, com. Casin, zona Curita, risc scăzut de inundații                                                              | -5%                      | -127.4                   | periferică superioară                            |
|                                                                               | Comparabila 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sat Casin, com. Casin, risc scăzut de inundații                                                                           | -5%                      | -123.4                   | periferică superioară                            |
|                                                                               | Comparabila 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sat Casin, com. Casin, proximitate raul Casin, risc scăzut de inundații                                                   | -5%                      | -201.9                   | periferică superioară                            |
| ACCES                                                                         | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut. Diferențele estimate în urma studierii pieteti specifice sunt cuprinse în 300 euro și 500 euro în favoarea terenurilor cu acces din drum asfaltat . Dacă accesul la proprietatea subiect se realizează pe un drum betonat/asfaltat , și accesul la comparabile se realizează pe un drum de pamant sau pietruit , acestea vor fi ajustate cu +300 euro, +400 euro, +500 euro în funcție de lungimea drumului față de cel mai apropiat drum betonat/asfaltat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |                          |                          |                                                  |
|                                                                               | Proprietatea subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | direct/ drum pamant / facil                                                                                               |                          | Ajustare absolută (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 €                    |                                                  |
| Destinația (utilizarea terenului)                                             | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată destinației terenului ( utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curți construcții , extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din extravilan arabil în intravilan cc costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/mp, 2 euro/mp în funcție de suprafața, locație și destinație.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |                          |                          |                                                  |
|                                                                               | Proprietatea subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | extravilan neproductiv cf PAD, CMBU - arabil pasune                                                                       | Ajustare absolută (euro) |                          |                                                  |
|                                                                               | Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | extravilan - pasune                                                                                                       | 0                        |                          |                                                  |
|                                                                               | Comparabila 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | extravilan arabil                                                                                                         | 0                        |                          |                                                  |
|                                                                               | Comparabila 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | extravilan arabil                                                                                                         | 0                        |                          |                                                  |
|                                                                               | Comparabila 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | extravilan arabil                                                                                                         | 0                        |                          |                                                  |
| Suprafața mp/ha                                                               | Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafața de teren este mai compactă cu atât prețul unitar tinde să crească , cu cât suprafața este mai mică cu atât prețul unitar tinde să scadă . Diferențele au fost estimate în urma analizei pietei specifice. Diferențele estimate în urma studierii pieteti specifice sunt cuprinse în 300 euro și 500 euro în favoarea terenurilor cu o suprafața compactă mai mare de 5 HA. Dacă suprafața proprietății subiect este cuprinsă între 0,1 ha și 0,499 ha și proprietățile comparabile au suprafețe cuprinse între 0,1 ha și 0,499 ha ajustarea este de 0 euro; Dacă suprafața proprietății subiect este cuprinsă între 0,1 ha și 0,499 ha și proprietățile comparabile au suprafețe cuprinse între 5 ha și 20 h ajustarea este de -300 , -500 euro; Dacă suprafața proprietății subiect este cuprinsă între 5 ha și 20 ha și proprietățile comparabile au suprafețe cuprinse între 5 ha și 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 unita 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 €                                                            |
| Pret ajustat                                                              |                                                                                                                           | 2.7 €                                                                                                                                             | 2.7 €                                                                                                                | 1.8 €                                                                                            | 2.6 €                                                             |
| Drepturi de proprietate                                                   | integral                                                                                                                  | integral                                                                                                                                          | integral                                                                                                             | integral                                                                                         | integral                                                          |
| Ajustare                                                                  |                                                                                                                           | 0                                                                                                                                                 | 0                                                                                                                    | 0                                                                                                | 0                                                                 |
| Pret ajustat                                                              |                                                                                                                           | 2.7 €                                                                                                                                             | 2.7 €                                                                                                                | 1.8 €                                                                                            | 2.6 €                                                             |
| Condiții de finanțare                                                     | cash                                                                                                                      | cash                                                                                                                                              | cash                                                                                                                 | cash                                                                                             | cash                                                              |
| Ajustare                                                                  |                                                                                                                           | 0                                                                                                                                                 | 0                                                                                                                    | 0                                                                                                | 0                                                                 |
| Pret ajustat                                                              |                                                                                                                           | 2.7 €                                                                                                                                             | 2.7 €                                                                                                                | 1.8 €                                                                                            | 2.6 €                                                             |
| Condiții de vânzare                                                       | fara                                                                                                                      | fara                                                                                                                                              | fara                                                                                                                 | fara                                                                                             | fara                                                              |
| Ajustare                                                                  |                                                                                                                           | 0%                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                   | 0%                                                                                               | 0%                                                                |
| Pret ajustat                                                              |                                                                                                                           | 2.7 €                                                                                                                                             | 2.7 €                                                                                                                | 1.8 €                                                                                            | 2.6 €                                                             |
| Condiții de piață                                                         | prezent                                                                                                                   | prezent                                                                                                                                           | prezent                                                                                                              | prezent                                                                                          | prezent                                                           |
| Ajustare                                                                  |                                                                                                                           | 0%                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                   | 0%                                                                                               | 0%                                                                |
| Pret 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                                                                 |
| Pret 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                                                              |
| Pret 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                                                              |
| Pret ajustat                                                              |                                                                                                                           | 2.2 €                                                                                                                                             | 2.2 €                                                                                                                | 1.8 €                                                                                            | 2.1 €                                                             |
| Destinația (utilizarea terenului)                                         | conform certificat urbanism intravilan curti constructii                                                                  | intravilan arabil                                                                                                                                 | intravilan arabil                                                                                                    | intravilan arabil                                                                                | intravilan arabil                                                 |
| Ajustare                                                                  |                                                                                                                           | 0                                                                                                                                                 | 0                                                                                                                    | 0                                                                                                | 0                                                                 |
| Pret ajustat                                                              |                                                                                                                           | 2.2 €                                                                                                                                             | 2.2 €                                                                                                                | 1.8 €                                                                                            | 2.1 €                                                             |
| Restricții legale - coeficienți urbanistici ( POT, regim înălțime)        | POT : 20-40%, regim de inaltime P+1                                                                                       | similar                                                                                                                                           | similar                                                                                                              | similar                                                                                          | similar                                                           |
| Ajustare %                                                                |                                                                                                                           | 0%                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                   | 0%                                                                                               | 0%                                                                |



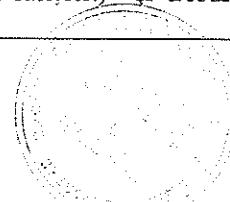
# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

|                                         |                              |                                     |                                     |                                     |                                     |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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)          | rezidențial/ economic        | rezidențial/ economic               | rezidențial/ economic               | rezidențial                         | rezidențial                         |
| 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%                                 |

|                                                                |         |            |
|----------------------------------------------------------------|---------|------------|
| S-a ales COMPARABILA 1 cu cea mai mica ajustare totală brută % | Data :  | 27.05.2020 |
|                                                                | 1euro = | 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 (%) : <b>-10%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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

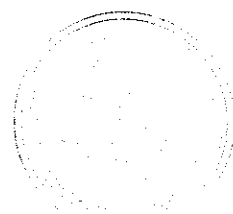
|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                     |                                       |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Condiții de vânzare                                                          | Condiții de vânzare –ajustările pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șand. :<br>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 vânzare                                     | Ajustarea este aplicată prin scăderea costurilor demolării construcțiilor existente ( stadiu avansat de degradare) pentru eliberarea terenului din pretul 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                                                          |                                       |                                                                    |
|                                                                              | 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, pământ bătut                                                                                                                                                                             |                                                                     |                                       |                                                                    |
|                                                                              | Proprietatea subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | facil/ direct drum public / drum pământ                             | 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 vecinatilor ( 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), formeii 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/<br>economic | 0%      | 0                     |                          |
|             | Comparabila 2                                                                                                                                                                                                                                                                      | rezidential/<br>economic | 0%      | 0                     |                          |
|             | Comparabila 3                                                                                                                                                                                                                                                                      | rezidential/<br>economic | 0%      | 0                     |                          |
|             | Comparabila 4                                                                                                                                                                                                                                                                      | rezidential/<br>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 valori

#### 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 piața**.

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 afectata 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 vanzare,
- 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

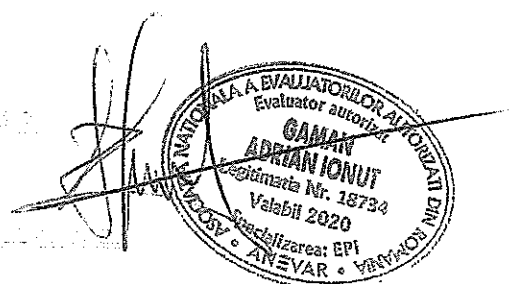
GABRIEL IONUT EPI

Strada Ștefan cel Mare nr. 121-122

Apăruta 1734

TE 021 40 000

Strada Ștefan cel Mare nr. 121-122



# 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

Apelare oferte (1)

Trimite mesaj

0746 812 646

Loc de inchirie

© Casa.ro - Baza

Teren

**9 000 €** negotiable

☐ PROMOVEAZA ANUNTUL

☐ ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Tipul de Proprietate

Intravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata totala 3 000 m²

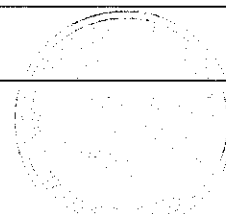
### Descriere

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.casa.ro/oferta/teren-JDd5MTN.html?ca4dce675a>  
<https://www.casa.ro/oferta/teren-de-vanzare-JDd5EBB.html>



# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

## COMPARABILA 2

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



### Specificatii

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

### Descriere Imobiliara

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/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>

## COMPARABILA 3

Vand teren in manastirea casin bacau - o zona de poveste

8 000 EUR



### Specificatii

|                     |                       |               |    |
|---------------------|-----------------------|---------------|----|
| Suprafata terenului | 4500,0 m <sup>2</sup> | Front stradal | Da |
|---------------------|-----------------------|---------------|----|

### Descriere Imobiliara

Vand teren in judetul Bacau, comuna Manastirea Casin intr-o zona deosebit de pitoreasca si minifica. 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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vand-teren-in-manastirea-casin-bacau-o-zona-de-poveste/h00478b4071g72hed003177hac67e95.html>

© 2016 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. This publication may contain copyrighted material from third parties which has been reproduced by permission of the copyright owner. In the event that reproduction of this material has become unlawful, please contact the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. Authorization to photocopy items for internal or personal use, or the internal or personal use of specific clients, is granted by Pearson Education, Inc. to libraries registered with the Copyright Clearance Center (CCC) Transactional Reporting Service provided that the fee of \$12.00 per copy is paid directly to CCC. For those organizations that have been granted a photocopy licence by CCC, a separate system of payment has been arranged. The fee code for users of the Transactional Reporting Service is 0890-6941/2016 \$12.00. Authorization does not extend to other kinds of copying, such as that for general distribution, for advertising or promotional purposes, for creating new collective works, or for resale.

[illegible]

## SCIENTIFIC ABSTRACTS

Suprafața utilă: 3 600 m<sup>2</sup>

Vand teren intravilan in suprafata de 3.600 mp, accesul se face pe strada recent asfaltata. Terenul se afla in judetul Bacău, comuna Mănăstirea Casin ( zona Pârâul Dulce).

**Link:** <https://www.oh.ro/oferta-teren-casa-intravilan-IDt9B6.html>

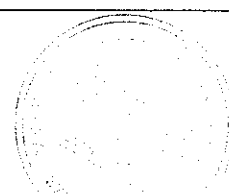
Figure 1. Schematic representation of the experimental design. The subjects were divided into two groups: the control group (C) and the experimental group (E). The control group (C) was divided into two subgroups: the control group (C) and the control group (C). The experimental group (E) was divided into two subgroups: the experimental group (E) and the experimental group (E). The control group (C) was divided into two subgroups: the control group (C) and the control group (C). The experimental group (E) was divided into two subgroups: the experimental group (E) and the experimental group (E).

\_\_\_\_\_

2. **Interests during the 2015-2016 school year:** \_\_\_\_\_

| Project Name | Project Number | Project Status | Project Manager | Project Start Date | Project End Date | Project Budget | Project Progress | Project Notes                     |
|--------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------------------|
| Project A    | 101            | Completed      | John Doe        | 2023-01-01         | 2023-03-31       | \$100,000      | 100%             | Project A completed successfully. |
| Project B    | 102            | In Progress    | Jane Smith      | 2023-04-01         | 2023-06-30       | \$200,000      | 75%              | Project B is on track.            |
| Project C    | 103            | On Hold        | Mike Johnson    | 2023-07-01         | 2023-09-30       | \$150,000      | 0%               | Project C is on hold.             |
| Project D    | 104            | Planned        | Sarah Lee       | 2023-10-01         | 2023-12-31       | \$120,000      | 0%               | Project D is planned.             |

Link: <https://dadabach.com/reisefertig-vanzers/>





1. [Přehledy a seznamy](#)

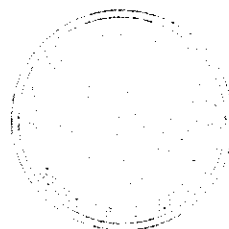
## COMPARABILA 2

| Sl. No. | Name of the Candidate | Roll No. | Grade | Subject | Score | Percentage | Remarks |
|---------|-----------------------|----------|-------|---------|-------|------------|---------|
| 1       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 2       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 3       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 4       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 5       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 6       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 7       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 8       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 9       | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 10      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 11      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 12      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 13      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 14      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 15      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 16      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 17      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 18      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 19      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 20      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 21      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 22      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 23      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 24      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 25      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 26      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 27      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 28      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 29      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 30      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 31      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 32      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 33      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 34      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 35      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 36      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 37      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 38      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 39      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 40      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 41      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 42      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 43      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 44      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 45      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 46      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 47      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 48      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 49      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 50      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 51      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 52      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 53      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 54      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 55      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 56      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 57      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 58      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 59      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 60      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 61      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 62      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 63      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 64      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 65      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 66      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 67      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 68      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 69      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 70      | ...                   | ...      | ...   | ...     | ...   | ...        | ...     |
| 71      | ...                   | ...      | ...   |         |       |            |         |

### COMPARABILA 3

[illegible]

## COMPARABILA 4

[illegible]

## TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

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

Alte oferte vanzare teren extravilan



Proprietar

0748615677

Chat WhatsApp

3.200 €

21 de zile în urmă

Teren agricol extravilan Onesti, jud.  
Bacau

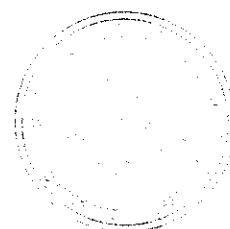
[Sealiseză o problemă](#)

Detalii

|                         |                     |                      |          |
|-------------------------|---------------------|----------------------|----------|
| Preț / m <sup>2</sup> : | 0,62 €              | Deschidere stradală: | 12,35 m  |
| Suprafață utilă:        | 5150 m <sup>2</sup> | 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. Preț 15 000 lei Negociabil



# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

Se prezintă în continuare o descriere detaliată a terenului intravilan și extravilan, în conformanță cu planul de zonare și planul de amenajare.

În tabelul de mai jos sunt prezentate datele de bază:

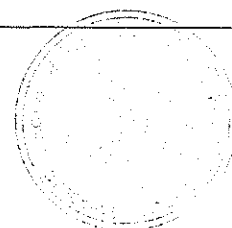
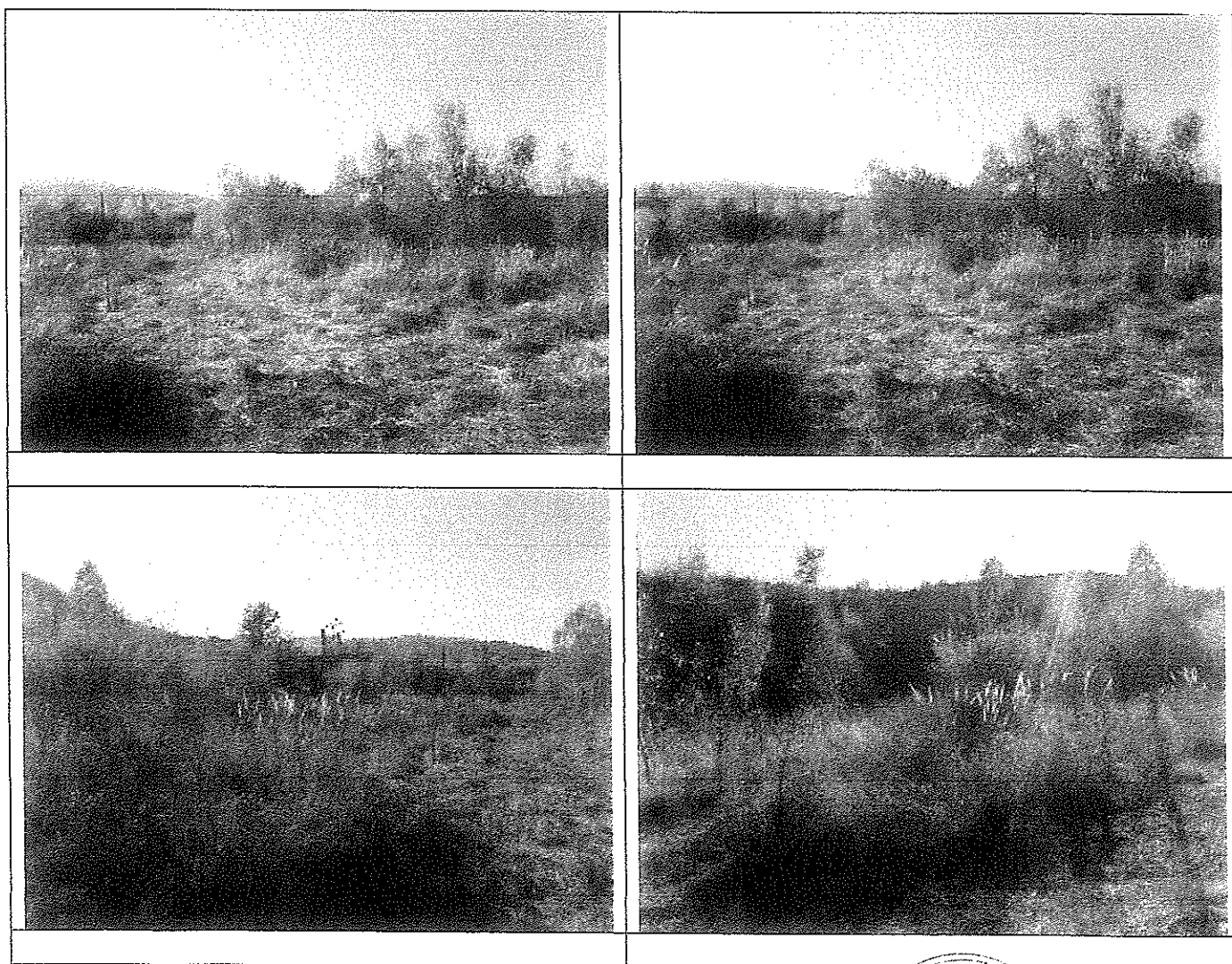
Se observă că terenul este în posesia statului și este destinat construcției de locuințe individuale.

În continuare sunt prezentate datele de bază:

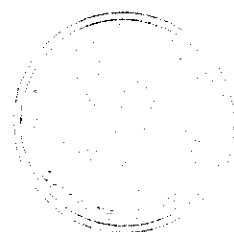
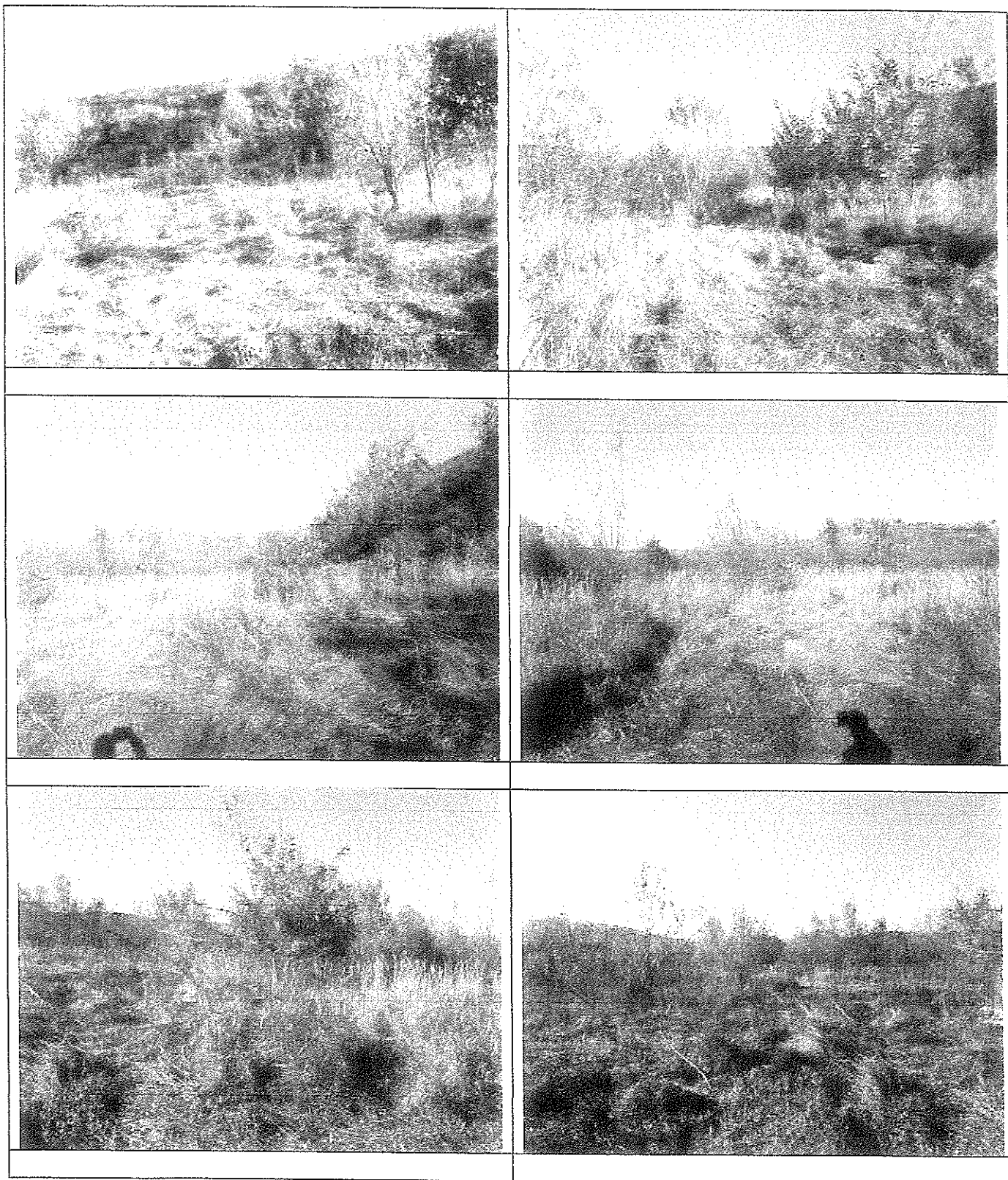
| Nr. ordine | Date de bază        |                      |        |            |                       |            | Observații | Data |
|------------|---------------------|----------------------|--------|------------|-----------------------|------------|------------|------|
|            | Suprafață           | Destinație           | Statut | Proprietar | Adresă                | Observații |            |      |
| 1          | 1000 m <sup>2</sup> | Locuințe individuale | Stat   | Stat       | Str. Libertății nr. 1 |            |            |      |
| 2          | 1000 m <sup>2</sup> | Locuințe individuale | Stat   | Stat       | Str. Libertății nr. 2 |            |            |      |

Se observă că terenul este în posesia statului și este destinat construcției de locuințe individuale.

## 3) Fotografii

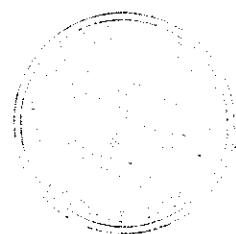


# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

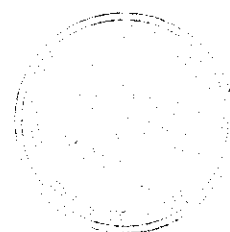
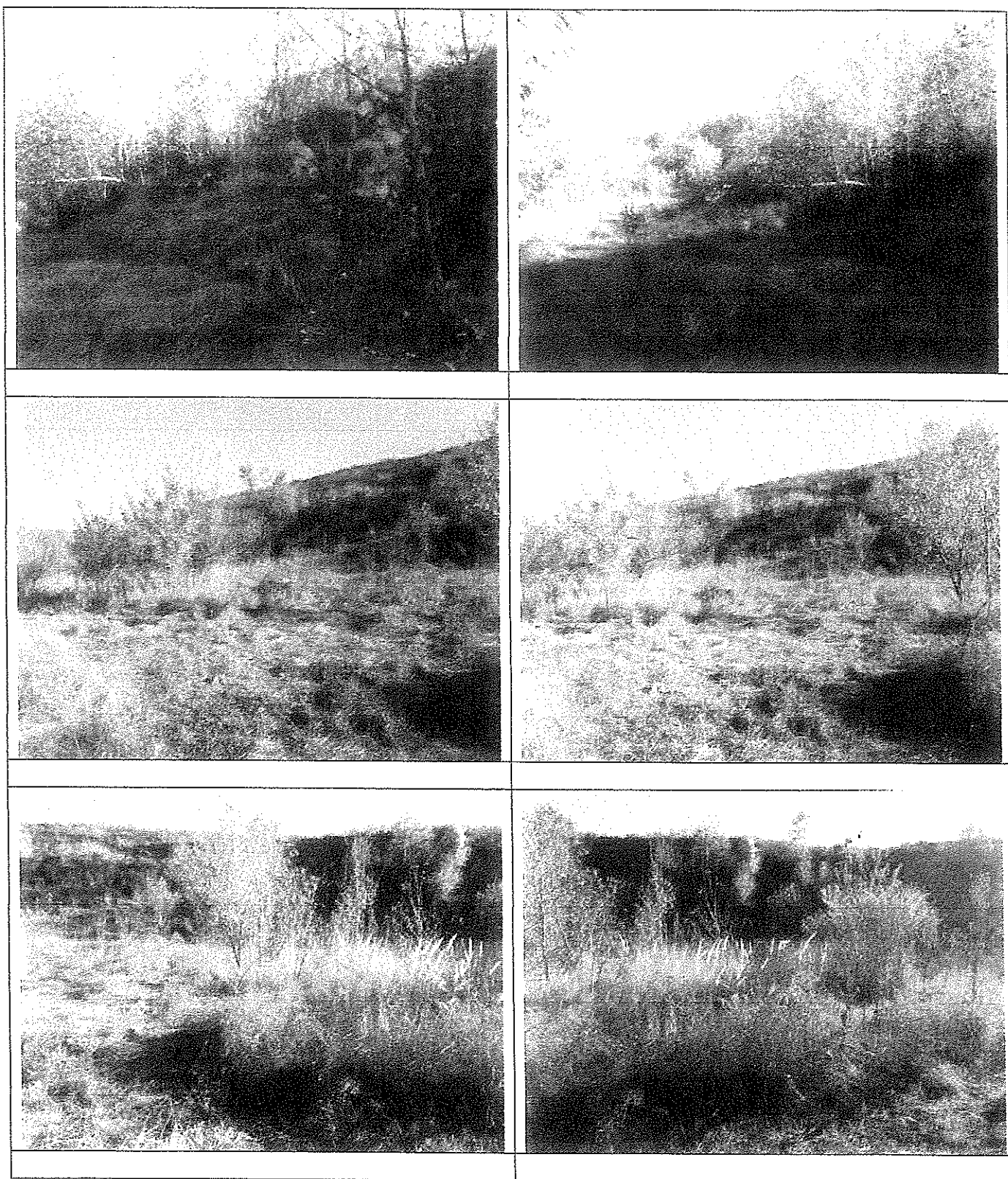




# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

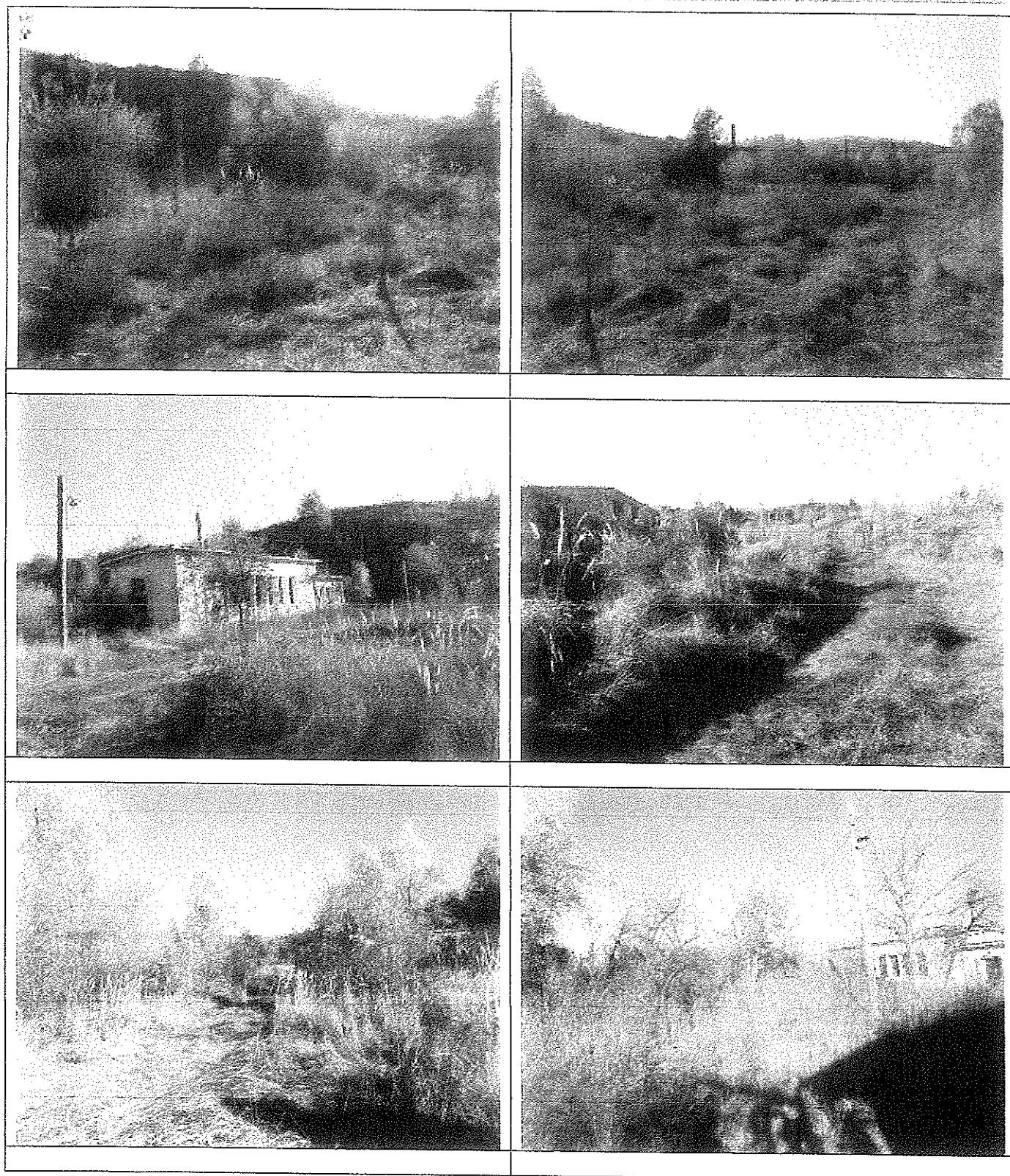


# TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN

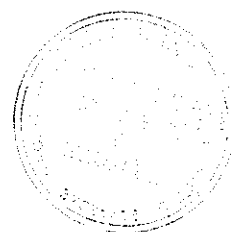




## TEREN INTRAVILAN & EXTRAVILAN



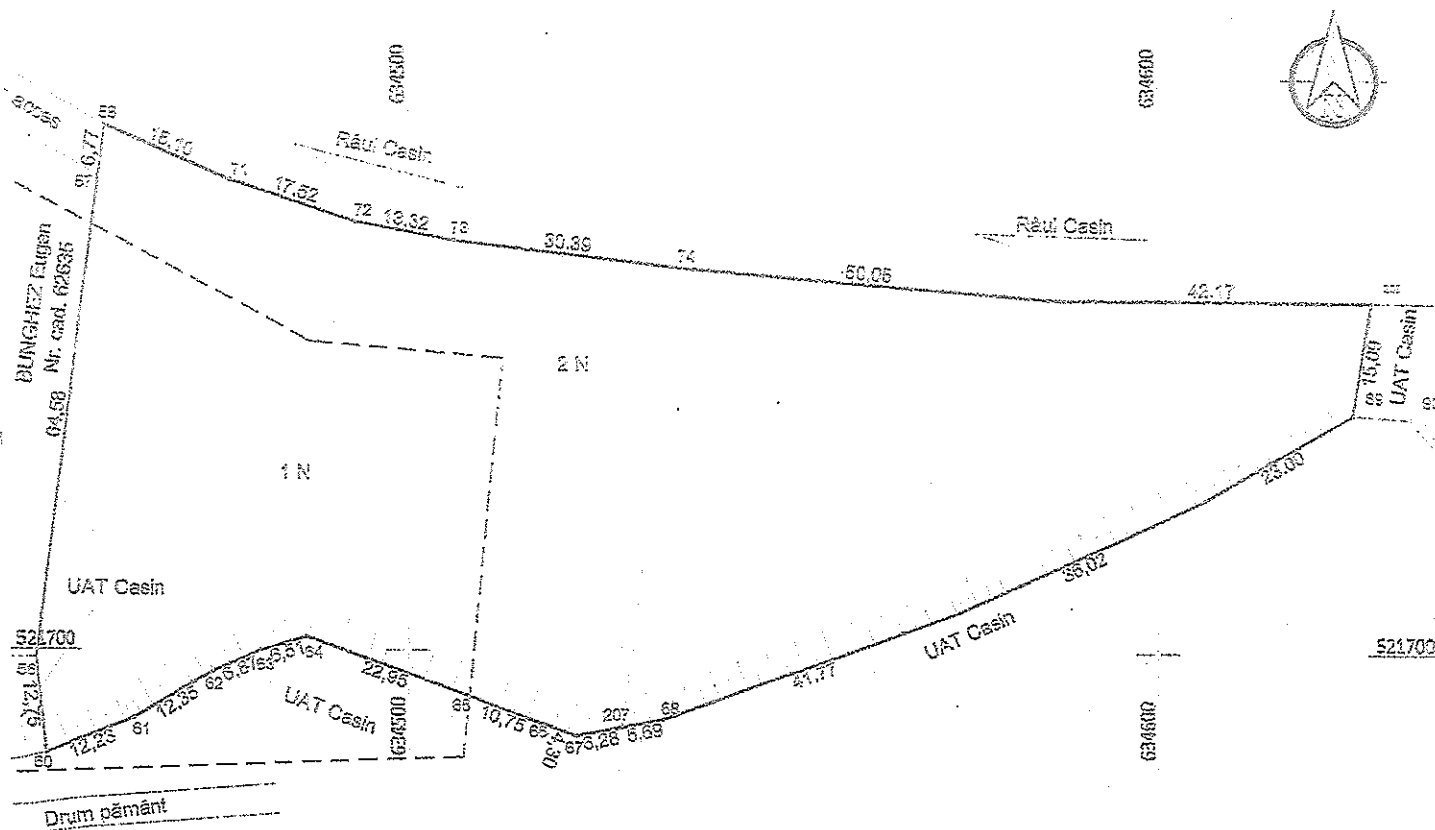
### 4) Documente ( planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Suprafata măsurată | Adresa imobilului                                                         |
| 8668 mp            | Intravilanul/extravilanul com. Casin, sat Casin, T36, P 830/4, jud. Bacău |
| UAT                | Casin                                                                     |



## INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Teren - 1N, 2N

| Nr. Pct.                  | Coordonate pct. de contur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(l,i-1) |
|---------------------------|---------------------------|------------|-------------------------------|
|                           | X [m]                     | Y [m]      |                               |
| 74                        | 521750.988                | 634536.387 | 30.39                         |
| 73                        | 521754.489                | 634508.198 | 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                | 634469.088 | 64.58                         |
| 56                        | 521699.001                | 634450.795 | 12.75                         |
| 60                        | 521686.316                | 634452.060 | 12.23                         |
| 61                        | 521690.869                | 634463.416 | 12.35                         |
| 62                        | 521697.079                | 634474.086 | 6.87                          |
| 63                        | 521699.929                | 634480.338 | 6.51                          |
| 64                        | 521701.766                | 634486.588 | 22.86                         |
| 65                        | 521693.928                | 634508.159 | 10.75                         |
| 66                        | 521690.254                | 634518.261 | 4.30                          |
| 67                        | 521688.788                | 634522.303 | 6.28                          |
| 207                       | 521688.975                | 634528.474 | 5.69                          |
| 68                        | 521691.051                | 634534.091 | 41.77                         |
| 69                        | 521706.349                | 634573.304 | 38.02                         |
| 88                        | 521720.161                | 634608.133 | 23.00                         |
| 89                        | 521731.745                | 634626.006 | 15.06                         |
| 208                       | 521746.636                | 634628.435 | 42.17                         |
| 75                        | 521746.870                | 634566.270 | 50.05                         |
| Suprafata măsurată=8668mp |                           |            |                               |

### A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categoria de folosință | Suprafata [mp] | Mențiuni            | Intravilan/<br>Extravilan |
|-------------|------------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1           | N                      | 2821           | Imobil neîmprejmuit | Intravilan                |
| 2           | N                      | 5847           |                     | Extravilan                |
| TOTAL       |                        | 8668           |                     |                           |

### B. Date referitoare la construcții

| Cod constr. | Cod grupă destinație | Suprafata construită la sol [mp] | Mențiuni |
|-------------|----------------------|----------------------------------|----------|
|             |                      |                                  |          |
|             |                      |                                  |          |
|             |                      |                                  |          |
|             |                      |                                  |          |
|             |                      |                                  |          |

Executanți: Ing. Anca - Ioana Priscop  
Semnături și stampile

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea informațiilor 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 : 0234/331130.

**HOTARARE NR.**  
**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 12 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..

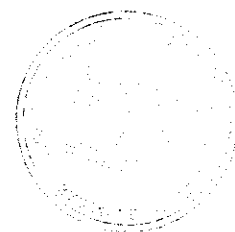
Art.2 – Secretarul comunei va comunica prezenta hotarare primarului comunei Casin, si Prefectului Judetului Bacau.

Presedinte de sedinta,  
Dragu Adrian



Contrasemneaza,  
Secretarul General al comunei,  
Popescu Monica – Florinela

Hotararea a fost adoptata cu 12 voturi „pentru”, 0 voturi „impotriva”, 0 „abtineri”.



ROMÂNIA

Județul Bacău

Primăria Cămin

[autoritatea administrației publice emitente<sup>1)</sup>]

Nr. 3696 din 25.07.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22 din 25.07.2020

În scopul: înlocuirea documentației de urbanism nr. 126/2008  
pentru teren intravilan

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> Comuna Cămin  
cu domiciliul<sup>2)</sup>/sediul în județul Bacău, municipiul/orașul/comuna Cămin,  
satul Cămin, sectorul —, cod poștal 600100, strada —, nr. 152,  
bl. —, sc. —, et. —, ap. —, telefon/fax 0234/331086, e-mail —, înregistrată  
la nr. 3696 din 25.07.2020.

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Bacău,  
municipiul/orașul/comuna Cămin, satul Cămin, sectorul —,  
cod poștal 600100, str. —, nr. —, bl. —, sc. —, et. —, ap. —,  
sau identificat prin<sup>3)</sup> Plan de amplasament și delimitare a  
imobilului 126/2008/1 Com. Cămin, jud. Bacău.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 126/2008,  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Cămin,  
nr. 24 din 1.10.2009.

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 teren în suprafață de 2821 mp. sc.  
afectat intravilan, Com. Cămin, jud. Bacău, Plan  
de amplasament și delimitare a imobilului  
teren nu este inclus în Lista imobilelor istorice  
sau este situat în zona de protecție a acestora.

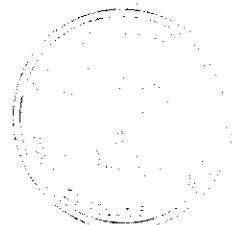
2. REGIMUL ECONOMIC:

folosită Activități teren intravilan  
Destinația stabilită prin R.L.U. extras din P.U.G.  
Com. Cămin, jud. Bacău, teren intravilan pentru  
construcții  
terenul se află în zona de înșiruire, A și se vor  
achita impozitele și taxele cu buget H.C.L. Nr. 14/10.10.2017.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului.

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului.

<sup>3)</sup> 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)

TEH. URBANISM

DRAGUS VOLINASCAL

(numele, prenumele și semnătura)

JUDEȚUL BACĂU

VIZAT

ȘI PE NEȘCHIMBARE

Achitat taxa de 573/2003 lei, conform înțităței nr. .... din .....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.05.2020

