

RAPORT DE EVALUARE

--PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ--
TEREN & CONSTRUCȚIE – CASĂ UNIFAMILIALĂ
SAT/COM CAȘIN, JUD. BACĂU



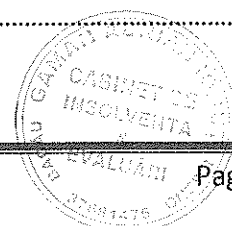
CLIENT: PRIMĂRIA CAȘIN

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA CAȘIN

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

CUPRINS

1) Sinteza Raportului	4
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1) Identificarea și competența evaluatorului	6
2) Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	7
3) Scopul evaluării	7
4) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	7
5) Tipul valorii	7
6) Data evaluării	8
7) Amploarea inspecției	8
8) Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	8
9) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
10) Ipoteze și ipoteze speciale	10
11) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
12) Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022	12
13) Descrierea Raportului	12
14) Moneda în care se exprimă valoarea estimată	13
15) Modalități de plată	13
16) Riscul evaluării	13
17) Valabilitatea raportului	13
18) Accesul la proprietate	14
II. PREZENTAREA DATELOR	16
1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică	16
2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate	16
3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare	16
4) Informații despre amplasament	19
5) Descrierea construcțiilor și amenajărilor	19
6) Descriere terenului	20
7) Date privind impozitele și taxele	20
8) Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	20
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	21
1) Analiza pieței imobiliare	21
2) Analiza cererii probabile	22
3) Analiza ofertei competitive	22
4) Echilibrul pieței	23
IV. EVALUARE	24
1) Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	24
2) Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construit	24
3) Evaluarea terenului	25
4) Abordarea prin piață	31
5) Abordarea prin cost	38
6) Abordarea prin venit	41
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	43
5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	43
VI. ANEXE	44
1) Comparabile utilizate	44
2) Fotografii	44
3) Documente (planuri de situație, relevee, Ac, Cvc, etc)	44
1) Comparabile utilizate	45
2) Fotografii	52



Către: **PRMĂRIA CAȘIN**

Referitor la: **proprietate imobiliară casă cu teren**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare casă cu teren, am efectuat inspecția acesteia, am analizat piața specifică și am estimat valoarea de piață, în vederea informării clientului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la data de 06.06.2025, este:

Valoare de piata proprietate imobiliara	35.000 €	echivalent a	176.900 lei
--	-----------------	---------------------	--------------------

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea estimată a proprietății imobiliare.

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

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

Cu deosebită considerație,

Evaluator autorizat:

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



1) Sinteza Raportului

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la inspecția proprietății în data de 06.06.2025 și evaluarea în data de 06.06.2025 a imobilului tip casa cu teren.

Vă transmitem alăturat raportul întocmit de către Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM-Leg. 18734, membru titular ANEVAR, în plus, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Raportul de evaluare respectă cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR prin Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (în vigoare la data evaluării).

DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietății de tip rezidențial situată în sat Cașin, strada Rucar Dragoslavele nr. 401, jud Bacau.

Client: PRIMĂRIA CAȘIN

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA CAȘIN

Proprietar: CIRCOV IOAN - cota de 1/8 și 5/24, CIRCOV MARIA - cota de 1/8 și 5/24, CIRCOV ECATERINA - cota de 1/8 și 5/24.

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 06.06.2025 **Curs bnr:** 5,0537 lei

Data inspecției bunului evaluat: 06.06.2025

Descriere obiectiv conform carte funciară 63955 și inspecție fizică:

- *Suprafață teren:* 648 mp, categoria de folosință curți construcții, front stradal ≈ 13 ml.
- *Construcție – C1 – Locuință*
 - regim de înălțime parter, în suprafață construită de 57 mp, suprafață construită desfășurată 57 mp, nr. cadastral 63955-C1.
 - Pif: ≈ 1980.
 - sistem constructiv: fundație din beton/piatră, cu suprastructură din lemn/paiantă - parțial din și cărămidă clasică parțial, învelitoare din țiglă, finisaje inferioare (a se vedea și capitolul cu privire la descrierea construcțiilor și amenajărilor).
 - la momentul inspecției în cadrul imobilului funcționa Oficiul Poștal – Cașin.
- Zona: rurală - centrală.
- Situație imobil: locuință utilizată în scop comercial.
- Accesul la proprietate: strada Rucar Dragoslavele nr. 401; drum public, asfaltat.

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.

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

Scopul evaluării: este informare client.

Baza evaluării: valoarea de piață.

Piața caselor situate în zona: semicentrală este piața specifică analizată.



Evaluatorul nu este responsabil în situația în care valoarea este impactată de către orice viciu juridic, constructiv sau de orice altă natură, respectiv aspecte care nu au fost comunicate evaluatorului de către proprietar, omise cu știință sau fără știință sau comunicate parțial, respectiv trunchiate. Prin acceptarea raportului de evaluare de către beneficiar / client / utilizator desemnat și utilizarea în scopul pentru care a fost emis sau alte scopuri, acesta este de acord cu privire la raționamentul aplicat de către evaluator, inclusiv cu ipotezele speciale sau orice alte ipoteze menționate în cadrul raportului și este direct și unic responsabil de toate efectele generate de prezentul raport de evaluare.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificare scriptica: Conform extras de carte funciară nr. 63955

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

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

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piață: 35.000 euro echivalent a 176.900 lei
- Abordarea prin venit: nu a fost aplicată datorită volumului redus de informații din piață
- Abordarea prin cost: 35.000 euro echivalent a 176.900 lei

REZULTATUL EVALUĂRII

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 06.06.2025 este:

Valoare de piață proprietate imobiliară	35.000 €	echivalent a	176.900 lei
--	-----------------	---------------------	--------------------

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

EVALUATOR AUTORIZAT

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPL/EBM
- ❖ Membru autorizat ANEVAR
- ❖ Legitimă nr. 18734



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR:

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

Prin prezenta certificam că:

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

Responsabilitatea evaluatorului

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

EVALUATOR AUTORIZAT

Gaman Adrian Ionuț
Membru titlar ANEVAR
Legitimatie 18734



2) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

Client: PRIMĂRIA CAȘIN

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA CAȘIN

Proprietar: CIRCOV IOAN - cota de 1/8 și 5/24, CIRCOV MARIA - cota de 1/8 și 5/24, CIRCOV ECATERINA - cota de 1/8 și 5/24.

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

3) Scopul evaluării

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

4) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare “casă cu teren” situate în sat/com Cașin, Rucar Dragoslavele nr. 401, jud. Bacău, nr. CF 63955.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform nr. CF 63955, proprietar CIRCOV IOAN - cota de 1/8 și 5/24, CIRCOV MARIA - cota de 1/8 și 5/24, CIRCOV ECATERINA - cota de 1/8 și 5/24.

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

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietății imobiliare “casă cu teren” situate în sat/com Cașin, Rucar Dragoslavele nr. 401, jud. Bacău, nr. CF 63955

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

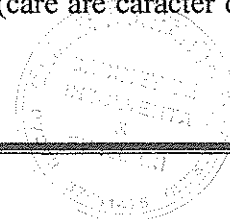
- Certificat de moștenitor nr. 64/07.05.2025.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF 63955, eliberat la data de 08.05.2025, anexat prezentului raport de evaluare. **Conform extrasului de carte funciară proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.**

5) Tipul valorii

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

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:



„Valoarea de piață este suma estimate pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform SEV 104 – Cadru general, pct.30: ” 30. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de piață
30.1 Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare”.

6) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare la data evaluării, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în 06.06.2025.

7) Amplourea inspecției

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

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

8) Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.

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

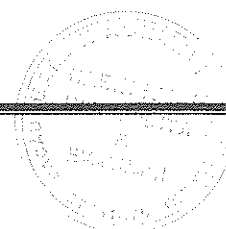
Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant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

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

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

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

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 06.06.2025 de către evaluator Gaman Adrian Ionuț, în prezența clientului.



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

Sursele de informații au fost:

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:					
Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta (euro)	0	41	30	25	29
Tip comparabilă	0	oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Condiții de vânzare	fără	fără	fără	fără	fără
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	nu	nu	nu	nu
Localizare	sat Casin, central	sat Casin, zona Andresaești, proximitate loc. Onesti	sat Casin, intrare localitate	sat Casin, intrare localitate	sat Casin, zona Andresaești, proximitate loc. Onesti
Tip zonă	semicentrală	superioară	periferică	periferică	superioară
Acces	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit
Destinația (utilizarea terenului)	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Utilități	apa, curent ele, gaze	apa, canalizare oras, curent ele, gaze	curent ele, gaze	curent ele, gaze	apa, curent ele, gaze
Suprafață (mp)	648	1.500	2.500	1.900	520
Altele (FS,PUZ, panta, etc.)	FS ≈ 13 ml	FS ≈ 20 ml	FS ≈ 23 ml	FS ≈ 30 ml	FS ≈ 30 ml
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată



Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Pret de oferta(euro)	0	53.000	29.000	37.000
Componente Non Imobiliare - Vanzare mobilat / nemobilat / partial mobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (euro)	0	0	0	0
Pret ajustat	0	53.000	29.000	37.000
Tip comparabila	0	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	sat/com Casin	sat/com Casin	sat Curita, com. Casin	sat Bratila, com. Helegiu
Tip zona	centrala	centrala	periferica	periferica
Caracteristici fizice (suprafata teren/mp)	648	765	456	550
Drum acces	asfaltat	asfaltat	pie truit	pie truit
Regim inaltime	P	P	P	P
Vechime / PIF (ani)	1.962	1.960	1.970	1.970
Suprafata desfasurata (mp)	57	130	70	85
Finisaje interioare	inferioare	inferioare	inferioare	inferioare
Finisaje exterioare	var clasic	var clasic	var clasic	var clasic
Incalzire (sistem incalzire: CT pe gaz, CT pe lemne, sobe tip teracota, sobe tabla, etc)	sobe	sobe	sobe	sobe
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Utilizare (zonare)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Vecinatati	bune	bune	bune	bune

10) Ipotheze si ipoteze speciale

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

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

Ipotheze:

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



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

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul

Alte ipoteze specifice: evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

11) **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.**

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

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

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

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

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

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

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 233 Proprietate în curs de construire (IVS 410)

SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

13) **Descrierea Raportului**

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

“SEV 103 - Conținutul raportului:

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

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

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

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

14) **Moneda în care se exprima valoarea estimată**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,0537 LEI pentru un EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similar, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

15) **Modalități de plată**

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

16) **Riscul evaluării**

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor rezidențiale tip casă. 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.

17) **Valabilitatea raportului**

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

Astfel, raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt

important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

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

18) Accesul la proprietate

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

Conform extras de Carte Funciara adresa este sat/com Cașin, strada Rucar Dragoslavele nr. 401, județul Bacău.

Conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziția evaluatorului accesul la proprietate se realizează din str. Rucar Dragoslavele nr. 401. La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din str. Rucar Dragoslavele nr. 401.

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

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

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

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

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

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

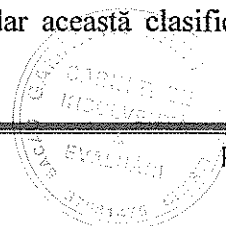
„(c) un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, **dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a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

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

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

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

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



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

c) Dreptul de folosință, fiind un dezmembrământ, nu poate avea caracter perpetuu, întrucât el durează atât timp cât a prevăzut titularul dreptului în baza căruia s-a constituit. Singurul drept de folosință care poate avea caracter perpetuu este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant), de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică, reprezintă o servitute. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și,

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

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



II. PREZENTAREA DATELOR

1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: sat/com Cașin, strada Rucar Dragoslavele nr. 401, județul Bacău.

- Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra construcțiilor și terenului este deplin, conform Extras CF depus și după care am primit o copie, imobilul este înscris în CF nr. 63955, astfel (descriere conform extras CF partea I):

2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

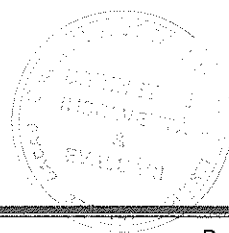
Proprietatea este amplasată în partea centrală a localității sat/com. Cașin. Zona este atât rezidențială cât și comercială. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și P+1E+M. O zonă rezidențială, comercială, farmacii, magazine alimentare, spălătorie auto.

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

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

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

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



Zona: periferica





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;

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Cașin se ridică la 3.586 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 3.387 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (87,56%), iar pentru 11,27% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,61%), iar pentru 11,82% nu se cunoaște apartenența confesională.

4) Informații despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere:

Zona: semicentrală

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

Accesul se realizează dinspre str. Rucar Dragoslavele. Drumurile de acces sunt publice și asfaltate.

5) Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Casa unifamilială – C1	
Data PIF/	≈ 1962
Modernizări anul (anul ultimei renovări)	
Acoperiș	Acoperișul este de tip sarpanță cu învelitoare din tigla
Structura de rez.	Fundatie: din beton & piatra Suprastructură parțial din caramida portanta și parțial lemn/paiantă
Planșeu	Peste Parter: grinzi lemn
Pereti	De inchidere/compartimentare: parțial din caramida portanta și parțial paiantă
Finisaj exterior:	Var clasic
Utilități	Curent electric
Arii/mp	Ac : 57 mp Ad : 57 mp
Regim înălțime	parter
Camere	Pardosea: gresie & parchet laminat si ciment Pereți: var clasic
Usi	Intrare: lemn clasic Interiorare: lemn
Tâmplărie(exterioară)	Lemn clasic
Instalații electrice	Bransament realizat
Instalații sanitare	Nu exista bransament

Instalații gaz	Nu exista branșament
Instalații încălzire	sobe
Instalații canalizare	Nu exista branșament
Aspect	Starea tehnică a proprietății imobiliare evaluate este satisfăcătoare

6) Descriere terenului

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

Terenul atribuit în proprietate (conform CF) este de **648** mp, front stradal: ≈ 13 ml

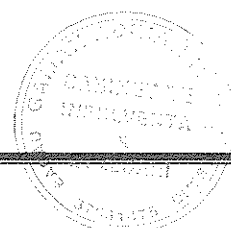
Utilitati: Curent electric, apă curentă, canalizare, gaz.

7) Date privind impozitele si taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2025 a fost stabilită încă de la sfârșitul anului trecut de către consilierii locali. Impozitul pe clădiri pentru persoane fizice si persoane juridice sunt conform HCL în vigoare.

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

Nu se cunosc informații recente



III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1) Analiza pieței imobiliare

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Casa unifamilială
- Zona semicentrală
- Adresa: Rucar Dragoslavele nr. 401

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea sat/com Cașin, zona periferică.

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

Analiza pieței imobiliare naționale

Analiză imobiliară – T2 - 2024	
Intr-un peisaj socio-politic care nu încetează să producă surprize, piața rezidențială își caută echilibrul. Nevoia de locuire este în creștere, cumulându-se. În același timp, apar semnale pozitive dinspre economie, dobânzile se stabilizează, iar prețurile locuințelor reflectă deja o creștere. Vorbim însă de o creștere a prețurilor determinată doar de creșterea costurilor. Nu am atins încă punctul în care să acoperim și ajustarea marjelor de profit, aflate la un nivel nu foarte confortabil. Dezvoltatorii au înțeles că piața are nevoie de timp pentru a asimila noul nivel al prețurilor și doar o creștere etapizată poate fi sustenabilă. Nevoia acumulată și deficitul de ofertă sunt concrete și definesc actuala piață, însă contextul rămâne unul de așteptare. În prezent, avem un deficit de ofertă atât ca rezultat al condițiilor de piață din ultimii ani cât și, local, în urma blocărilor administrative. Pe scurt, există mai puține locuințe disponibile decât cererea potențială. Dobânzile fixe sub 5% sunt suficient de atractive pentru a determina o parte din cumpărători să treacă la acțiune. Pe de altă parte, cumpărătorii care au o nevoie de locuire și mijloacele necesare, dar nu trec la acțiune din cauza lipsei de predictibilitate sau a așteptărilor contrare mersului pieței – în speță să scadă prețurile - rămân în așteptare însă doar pe termen limitat.	Nevoia lor există, dar viața își continuă ciclul firesc și e o chestiune doar de timp pentru a pune suficientă presiune pe ei ca să treacă la achiziție. În mod evident, va urma și o ajustare firească a marjelor de profit. Piața nu poate funcționa sustenabil în lipsa unor motivații economice suficiente pentru marii dezvoltatori. Și am văzut consecințe directe: investiții etapizate, amânate sau chiar anulate. Piața este setată corect în acest moment și este aproape de momentul de acceptare a unei noi etape de creștere a prețurilor. Ajustarea va veni natural, pe măsură ce piața se stabilizează și cererea trece la acțiune, se materializează în tranzacții. De altfel, cumpărătorii au depășit paradigma de așteptare a unei scăderi a prețurilor, realizând că această abordare este riscantă și, în final, contraproductivă. Piața rezidențială actuală oferă un context favorabil. Avem în continuare o fereastră de oportunitate pentru achiziții înainte ca prețurile să reflecte pe deplin cererea potențială. www.imobiliare.ro

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 nivelu și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea pentru acest tip de imobil este medie.

3) Analiza ofertei competitive

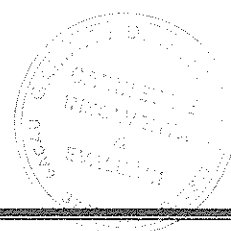
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate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

Oferta pentru acest tip de imobile este medie.

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 periferică variază în intervalul 20 euro – 30 euro/mp în funcție de suprafață, utilități, deschidere etc.
- Ofertele de vânzare pentru imobile similare în zone asimilabile din zona periferică variază în intervalul 100 euro – 200 euro/mp desfășurat în funcție de finisaje, an construire, utilități, tip imobil, etaj și anexe (balcoane, boxă, pivniță, uscătorie, parcare supradetron, subterană, etc.).
- Ofertele de închiriere nu au fost identificate



IV. EVALUARE

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi 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.

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

2) Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construit

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

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

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

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

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

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



Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU această abordare:

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

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

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

3) Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

Caracteristicile fizice ale amplasamentului

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



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

Principalele metode de evaluare a terenurilor

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

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: **30 euro/mp – 34 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **33 EURO/mp**.

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

Valoare teren: 108.100 lei echivalent a 21.400 euro

Terenul în proprietate este de 648 mp.

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

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE anexa					
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Pret de oferta (euro)		41	30	25	29
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		37	27	23	26
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		37	27	23	26
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		37	27	23	26
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%

Pret ajustat		37	27	23	26
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		37	27	23	26
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu	nu	nu	nu
suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0	0
Cost demolare euro/mp		22	22	22	22
Ajustare valorica euro/mp teren		0	0	0	0
Pret ajustat		37	27	23	26
Localizare	sat Casin, central	sat Casin, zona Andresaesti, proximitate loc. Onesti	sat Casin, intrare localitate	sat Casin, intrare localitate	sat Casin, zona Andresaesti, camp
Tip zona	semicentrala	superioara	periferica	periferica	inferioara
Ajustare		-5%	10%	10%	10%
Ajustare (euro)		-2 €	3 €	2 €	3 €
Pret ajustat		35	30	25	29
Acces	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit
Ajustare %		0%	0%	0%	10%
Ajustare (euro)		0	0	0	3
Pret ajustat		35	30	25	32
Destinatia (utilizarea terenului)	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (2-5 euro/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		35	30	25	32
Utilitati	apa, curent ele, gaze	apa, canalizare oras, curent ele, gaze	curent ele, gaze	curent ele, gaze	apa, curent ele, gaze
Ajustare - apa (0,5 - euro/mp)		0	1	1	0
Ajustare - canalizare (1 - 2 euro/mp)		-2	0	0	0
Ajustare - curent electric (1 - 2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - gaze (1-2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totala utilitati		-2	1	1	0
Pret ajustat		33	31	26	32
Suprafata (mp)	648	1.500	2.500	1.900	520
Ajustare %		5%	15%	10%	0%
Ajustare (euro)		2 €	5 €	3 €	- €
Pret ajustat		35	36	29	32
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	FS ≈ 13 ml	FS ≈ 20 ml	FS ≈ 23 ml	FS ≈ 30 ml	FS ≈ 30 ml
Ajustare %		-5%	-5%	-10%	-10%
Ajustare (euro)		-2	-2	-3	-3
Pret ajustat		33	34	26	29

Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		33	34	26	29
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	nu	nu	nu	nu	nu
ml gard		0	0	0	0
curo/ml		30	30	30	30
Ajustare totala euro		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		33	34	30	30
Ajustare totala neta		-4	6	3	3
Ajustare totala neta %		-10%	21%	11%	9%
Ajustare totala bruta		7	10	9	9
Ajustare totala bruta %		18%	35%	35%	29%
Pret ajustat		33	34	30	30
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Comparabila selectata	COMPARABILA 1		Data	06.06.2025	
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	18%		1EURO =	5,0537 lei	

VALOARE TEREN /EURO	21.400 €	echivalent a	108.100 lei		
---------------------	----------	--------------	-------------	--	--

Elemente de comparație	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat corectie de (%) : -10%
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durată rămasă a închirierii afectează aceste corecții. Nu s-a aplicat corectie, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare(“sub piață”, în rate,etc.) și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat corectie, cash.
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat corectie, fara
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corecții deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii, chiar daca data anuntului este mai veche. Pentru tranzactii corectia tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-a aplicat corectie, prezent.

Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Corectia este aplicata prin scaderea costurilor demolarii constructiilor existente (stadiu avansat de degradare) pentru eliberarea terenului din pretul de oferta , pentru a nu fi realizate corectiile ulterioare si asupra acestor componente. Valoarea componente a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de demolare si verificarii pietei specifice.			
		suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/ mp - demolare si transport	Corectie valorica in euro/ mp { (Sc x euro/mp)/ suprafata teren}
	Comparabila 1	0	22 €	- €
	Comparabila 2	0	22 €	- €
	Comparabila 3	0	22 €	- €
	Comparabila 4	0	22 €	- €
Localizare	Corectia tine cont de diferenta de cotație de pret datorata zonarii si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc imobile cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare).			
	Proprietatea subiect	zona	corectie %	corectie absoluta (euro)
		sat Casin, central		explicatii (zona similara/superioara/inferioara)
	Comparabila 1	sat Casin, zona Andresaesti, proximitate loc. Onesti	-5%	-2
	Comparabila 2	sat Casin, intrare localitate	10%	3
	Comparabila 3	sat Casin, intrare localitate	10%	2
Acces	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut			
	Proprietatea subiect	facil, direct, drum public, asfaltat	corectie %	corectie absoluta (euro)
	Comparabila 1	facil, direct, drum public, asfaltat	0%	0 €
	Comparabila 2	facil, direct, drum public, asfaltat	0%	0 €
	Comparabila 3	facil, direct, drum public, asfaltat	0%	0 €
	Comparabila 4	facil, direct, drum public, pietruit	10%	3 €
Destinatia (utilizarea terenului)	Corectia tine cont de diferenta de cotație de pret datorata destinatie terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , etravilan arbil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil in intravilan cc costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/mp, 2 euro/mp in functie de suprafata, locatie si destinatie. Preturi ob			
	Proprietatea subiect	curti constructii	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	curti constructii	0	similara
	Comparabila 2	curti constructii	0	similara
	Comparabila 3	curti constructii	0	similara
	Comparabila 4	curti constructii	0	similara

Utilitati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	apa, curent ele, gaze	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	apa, canalizare oras, curent ele, gaze	-2		superioara
	Comparabila 2	curent ele, gaze	1		inferioara
	Comparabila 3	curent ele, gaze	1		inferioara
	Comparabila 4	apa, curent ele, gaze	0		similara
Suprafata (mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada, cu cat suprafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	648	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	1.500	2	5%	inferioara
	Comparabila 2	2.500	5	15%	inferioara
	Comparabila 3	1.900	3	10%	inferioara
	Comparabila 4	520	0	0%	similara
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), 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 unitar tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinde sa creasca.				
	Prop subiect	FS $\approx$ 13 ml	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	FS $\approx$ 20 ml	-2	-5%	superioara
	Comparabila 2	FS $\approx$ 23 ml	-2	-5%	superioara
	Comparabila 3	FS $\approx$ 30 ml	-3	-10%	superioara
	Comparabila 4	FS $\approx$ 30 ml	-3	-10%	superioara
Forma	Ajustările aferente acestui element de comparație (forma) sunt legate de forma regulata sau neregulata a terenului subiect si a terenurilor comparabile . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	regulata	Corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 2	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 3	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 4	regulata	0%	0	similara
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	Corectia este aplicata prin scaderea valorii de piata a gardului (ml gard x euro/ml) din pretul de oferta . Valoarea componentegardului a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de cosntructii, catalog Corneliu Schiopu si in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	nu	ml gard	cost unitar (euro /ml)	corectie absoluta (euro)/ mp teren
	Comparabila 1	nu	0 €	-2,00	0 €
	Comparabila 2	nu	0 €	-2,00	0 €
	Comparabila 3	nu	0 €	-3,00	0 €
	Comparabila 4	nu	0 €	-3,00	0 €

4) Abordarea prin piața

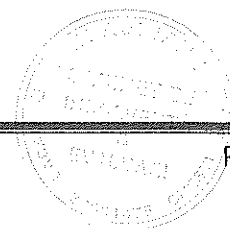
Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum 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.
- Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).
- Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.
- Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe au fost:

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

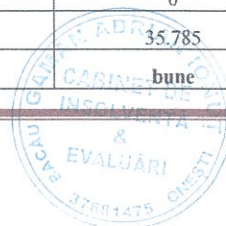
176.900 lei echivalent a 35.000 euro



Grilă calcul, explicații ajustări:

Determinarea valorii proprietatii prin metoda comparatiei directe				
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Pret de oferta(euro)		53.000 €	29.000 €	37.000 €
Componente Non Imobiliare - Vanzare mobilat / nemobilat / parțial mobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (euro)		- €	- €	- €
Anexe (garaj, magazine, etc)	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Suprafata desfasura (mp)		0	0	0
Euro / mp (50- 250 euro/ mp)		50	50	50
valoarea anexa euro		0	0	0
Ajustare absoluta		0	0	0
Pret ajustat		53.000 €	29.000 €	37.000 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat		50.615 €	27.550 €	35.150 €
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		50.615	27.550	35.150
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		50.615	27.550	35.150
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		50.615	27.550	35.150
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Arie desfasurata (mp)		0	0	0
Euro/ mp		0	0	0
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat		50.615 €	27.550 €	35.150 €
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		50.615	27.550	35.150
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	sat/com Casin	sat/com Casin	sat Curita, com. Casin	sat Bratila, com. Halegiu
Tip zona	centrala	centrala	periferica	periferica
Ajustare %		0%	10%	10%
Ajustare absoluta		0	2755	3515
Pret ajustat		50.615	30.305	38.665
AJUSTARI SPECIFICE CARACTERISTICILOR FIZICE				
Caracteristici fizice (suprafata teren/mp)	648	765	456	550
Ajustare euro / mp		33	33	33
Ajustare absoluta		-3.864	5.190	1.736
Pret ajustat		46.751	35.495	40.401

Drum acces	asfaltat	asfaltat	pietruit	pietruit
Ajustare %		0%	10%	10%
Ajustare absoluta		0	3.549	4.040
Pret ajustat		46.751	39.044	44.442
Regim inaltime	P	P	P	P
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare absoluta		0	0	0
Pret ajustat		46.751	39.044	44.442
Vechime / PIF (ani)	1962	1960	1970	1970
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		46.751	39.044	44.442
Suprafata desfasurata (mp)	57	130	70	85
Ajustare unitara (S-a utilizat un cost unitar pt constr. de E/mp)		165	343	309
Ajustare absoluta		-12.066	-4.454	-8.656
Pret ajustat		34.685	34.590	35.785
Finisaje interioare	inferioare	inferioare	inferioare	inferioare
Ajustare euro / mp / AD		0	0	0
Arie desfasurata (mp)		57	57	57
Ajustare euro		0	0	0
Pret ajustat		34.685	34.590	35.785
Finisaje exterioare	var clasic	var clasic	var clasic	var clasic
Ajustare euro / mp / ad (30 euro/ mp)		0	0	0
Arie desfasurata (mp)		57	57	57
Ajustare euro		0	0	0
Pret ajustat		34.685	34.590	35.785
Incalzire (sistem incalzire: CT pe gaz, CT pe lemne, sobe tip teracota, sobe tabla, etc)	sobe	sobe	sobe	sobe
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		34.685	34.590	35.785
Sistem incalzire (calorifere, in pardoseala, etc)	nu prezinta sistem de incalzire	nu prezinta sistem de incalzire	nu prezinta sistem de incalzire	nu prezinta sistem de incalzire
Ajustare unitara euro / mp - (20-30 euro/mp)/ mp Ad		0	0	0
Suprafata Ad (mp)		57	57	57
Ajustare absoluta		0	0	0
Pret ajustat		34.685	34.590	35.785
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare absoluta		0	0	0
Pret ajustat		34.685	34.590	35.785
Utilizare (zonare)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare absoluta		0	0	0
Pret ajustat		34.685	34.590	35.785
Vecinatati	bune	bune	bune	bune



Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0	0	0
Pret ajustat		34.700 €	34.600 €	35.800 €
Ajustare total neta		-15.930	7.040	635
Ajustare totala neta %		-30%	24%	2%
Ajustare totala bruta		15.930	15.949	17.948
Ajustare totala bruta %		30%	55%	49%
Pret ajustat		34.700	34.600	35.800
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Comparabila selectata	COMPARABILA 1		1EURO =	5,0537 lei
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	30%			06.06.2025

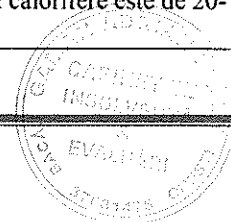
Valoare de piata proprietate imobiliara	35.000 €	echivalent a	176.900 lei
din care			
teren	21.400 €	echivalent a	108.100 lei
constructie	13.600 €		68.800 lei

Elemente de comparatie	EXPLICATII
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI	
Proprietatea subiect -- nemobilat	Ajustarea este aplicata prin scaderea valorii componentelor non-imobiliare (mobilerului si/sau echipamentelor) din pretul de oferta , pentru a nu fi realizate ajustarile ulterioare si asupra acestor componente. Valoarea componente a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la vanzator si verificarii pietei specifice.
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-10%) , am aplicat Ajustare de (%) : -5%
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 poprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste ajustari. Nu s-a aplicat Ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare("sub piață", în rate,etc.) și trebuie să folosească calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat Ajustare, cash.

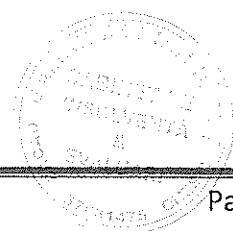


Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –ajustările pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat Ajustare, fara.				
Ajustare %	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare - Ajustarile pentru cheltuieli necesare imediat dupa cumparare reflecta costurile pe care cumparatorul este dispus sa le plateasca dupa achizitionarea unei proprietati . Cheltuilile de acest gen pot fi : Costul de remediere al deficientei, costul de demolare si de indepartare a unei parti de constructii; costul de eliminare a contaminarii . Nu s-a aplicat Ajustare.				
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabil Pentru tranzactii ajustarea tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-a aplicat Ajustare, prezent.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / ceentral / semicentral / periferic	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata zonarii si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc imobile cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare).				
		zona	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/ inferioara)
	Proprietatea subiect				centrala
	Comparabila 1	sat/com Casin	0%	0	similara
	Comparabila 2	sat Curita, com. Casin	10%	2.755	inferioara
	Comparabila 3	sat Bratila, com. Helegiu	10%	3.515	inferioara
Caracteristici fizice (suprafata teren/mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei terenului proprietatilor (de evaluat si comparabile). Ajustarile au fost estimate prin efectuarea diferentei intre terenul aferent proprietatii subiect vs proprietatea compabila si inmultirea cu pretul/ mp determinat in evaluarea terenului .				
	Proprietatea subiect	648	Ajustarea in euro/ mp	Ajustare (absoluta)	Diferenta teren (mp) (prop subiect - comparabila)
	Comparabila 1	765	33	-3864	-117
	Comparabila 2	456	33	5190	192
	Comparabila 3	550	33	13144	98
	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut				
ACCES	Proprietatea subiect	asfaltat	Ajustare absoluta		direct
	Comparabila 1	asfaltat	0		direct
	Comparabila 2	pietruit	0		direct
	Comparabila 3	pietruit	0		direct
Regim inaltime	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata regimului de inaltime (P, P+M, P+1E., P+2E) . Ajustrea este obtinuta in cazul structurii prin efectuarea diferentei (euro/ mp / Ac) intre un imobil P si un imobil P+M / P si P+1E / P+M si P+1E /conform pretului euro/ mp publicat in Catalogul IROVAL.				
	Proprietatea subiect	P	Ajustarea unitara	Ajustare absoluta	
	Comparabila 1	P	0	0	similara
	Comparabila 2	P	0	0	similara
	Comparabila 3	P	0	0	similara

Vechime / PIF (ani)	Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta varstei constructiei asupra pretului proprietatii, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o varsta diferita .			
	Proprietatea subiect	1962	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	1960	0%	0
	Comparabila 2	1970	0%	0
	Comparabila 3	1970	0%	0
	Proprietatea subiect suprafata desfaurata/ mp			57,00
Suprafata desfasurata	S-a utilizat un cost unitar de euro/ mp desafurati			165
		mp / desfasurati	cost unitar euro/ mp	Ajustare / euro (mp desfasurat proprietatea subiect minus mp desfasurat comparabila) x cost unitar euro/ mp
	Prop subiect	57		Ajustare absoluta
	Comparabila 1	130	165	- 12.066 €
	Comparabila 2	70	343	- 4.454 €
	Comparabila 3	85	309	- 8.656 €
Finisaje interioare	Ajustarile estimate pentru diferentele intre nivelul finisajelor comparabilelor fata de finisajele proprietatii subiect tin cont de costul estimat pentru aducerea comparabilelor la acelasi nivel de finisare cu proprietatea subiect.			
		grad finisare	suprafata mp/ad	Ajustare unitara euro/mp
	Proprietatea subiect	inferioare	57,00	
	Comparabila 1	inferioare	57,00	0
	Comparabila 2	inferioare	57,00	0
	Comparabila 3	inferioare	57,00	0
Finisaje exterioare	Ajustarile estimate pentru diferentele intre izolarea termica a comparabilelor fata de izolarea/ ne izolarea proprietatii subiect tin cont de costul estimat pentru aducerea comparabilelor la acelasi nivel de izolare/ ne izolarea cu proprietatea subiect. Costul estimat in urma analizei pietei specifice pentru izolarea unui imobil tip casa este de 30 euro/ mp Ad			
		grad finisare	suprafata mp/ad	Ajustare unitara euro/mp
	Proprietatea subiect	var clasic	57	
	Comparabila 1	var clasic	130	0
	Comparabila 2	var clasic	70	0
	Comparabila 3	var clasic	85	0
Incalzire (sistem incalzire: CT pe gaz, CT pe lemne, sobe tip teracota, sobe tabla, etc)	In urma analizei pietei s-a estimata ca aportul valoric pe care il aduce centrala termica proprie intr-un imobil similar este de cca 1500 euro.			
	Proprietatea subiect	sobe	Ajustare absoluta (euro)	
	Comparabila 1	sobe	0	similara
	Comparabila 2	sobe	0	similara
	Comparabila 3	sobe	0	similara
	Aportul valoric pentru incalzirea in pardoseala fata de incalzirea cu calorifere este de 20- 30 euro/ mp			
Sistem incalzire				



Caracteristici economice Utilizarea actuala (Cea Mai Buna Utilizare) Vecinatati	Proprietatea subiect	nu prezinta sistem de incalzire	Suprafata desfasurata	Ajustare euro/ mp	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	nu prezinta sistem de incalzire	57	0	0
	Comparabila 2	nu prezinta sistem de incalzire	57	0	0
	Comparabila 3	nu prezinta sistem de incalzire	57	0	0
	Caracteristici economice				
	ajustare unitara		ajustare absoluta		
	Proprietatea subiect	normale	0	0	
	Comparabila 1	normale	0	0	similara
	Comparabila 2	normale	0	0	similara
	Comparabila 3	normale	0	0	similara
	Ajustările aferente acestui element de comparație (CMBU) sunt legate de optimizarea utilizării si nu de natura/tipul ei				
	Proprietatea subiect	rezidentiala	cost unitar (euro/mp)	mp	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	rezidentiala	0 €	130	0 €
	Comparabila 2	rezidentiala	0 €	70	0 €
	Comparabila 3	rezidentiala	0 €	85	0 €
	Bune, Nu s-a aplicat Ajustare				



5) Abordarea prin cost

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

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

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

Metode de estimare a costului

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

- Metoda comparațiilor unitare
- Metoda costurilor segregate
- Metoda devizelor

Deprecieri

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

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

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

Deprecierea fizica:

• Metoda varstă durată de viață utila:

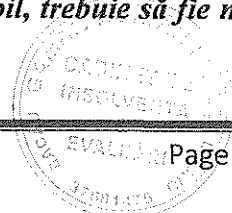
Prin această metodă, se aplică la costul construcțiilor (C) un raport calculat între vârsta efectivă (Ve) și durata totală de viață utila ($Dvut$), totul socotit la data evaluării:

$$D = Ve / Dvut * C$$

Deprecierea funcțională:

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

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



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

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

Deprecierea economică:

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

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

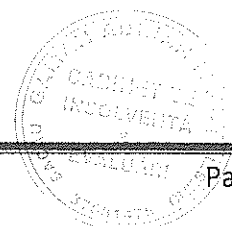
Există două metode de estimare și evaluatorul va selecta acea metodă care este cea mai bine fundamentată pe informațiile de pe piață. Astfel, evaluatorul:

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

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

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

176.900 lei echivalent a 35.000 euro



Cladire	Casa unifamiliala
Sc	57 m ²
Scd	57 m ²
Adresa	sat/com Casin,jud. Bacau
Data Evaluarii	06.06.2025
Curs eur =	5.0537

Coefficienti	Salarizare	Transport
Onesti	1.000	1.000
Catalog	1.036	1.003
C. corectie	0.965	0.997

Nr. crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate	Cost unitar indexat	% la data inspectiei	Total cost cu TVA	Total cost fara TVA	Corectie distantă	Corectie manoperă	Cost de nou CIB
			A	B	C	D=AxBxC		E	F	G=DxExF
CONSTRUCTIE										
1	Fundatie si structura	funstrpa	57 m ²	1.575 lei	100%	89.786 lei	75.451 lei	0.997	0.965	72.611 lei
2	Finisaje	finpa	57 m ²	1.344 lei	100%	76.619 lei	64.386 lei	0.997	0.965	61.963 lei
3	Instalatii electrice si 3 sobe	elinsobpa	57 m ²	300 lei	100%	17.117 lei	14.384 lei	0.997	0.965	13.843 lei
TOTAL (CIB)						183.523 lei	154.221 lei			148.417 lei
						36.315 €	30.516 €			29.368 €

Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou CIB	An PIF	An modernizari/imbunatatiri	An evaluare	Durata de viata ani*	Varsta efectiva datorita modernizarilor ani	Depreciere fizică		Valoare rămasă /subansamblu (CIB - depreciere fizică)	Depreciere functionala		Depreciere economica/ externa		Valoare rămasă (CIB - dep. fizică - dep. functionala - dep. economica)	
A	B	C	E	F	G	H	I=G-F	J=I/H	K=J*C	L=D-K	M	N	O	P	eur	lei
CONSTRUCTIE																
1	Fundatie si structura	72.611 lei	1962	1962	2025	100	63	63%	45.745 lei	26.866 lei						
2	Finisaje	61.963 lei	1962	2000	2025	60	25	42%	25.818 lei	36.145 lei						
3	Instalatii electrice si 3 sobe	13.843 lei	1962	2000	2025	40	25	63%	8.652 lei	5.191 lei	0%	0 lei	3%	1.971 lei	13.105 €	66.231 lei
Valoare Teren											suprafata		648 m ²		21.400 €	108.100 lei
Valoare Teren in exces											suprafata		0		0 €	0
TOTAL		148.417 lei 29.368 €							80.215 lei 15.872 €	68.202 lei 13.495 €	0 lei 0 €		1.971 lei 390 €		35.000 €	176.900 lei

*conform Catalog IROVAL - Corneliu Schiopu

DEPRECIERE EXTERNA (cauzata de influentele negative provenite din exteriorul cladirii)	COSTUL DE NOU al constructiei	29.368 €
	DEPRECIERE FIZICA - calculata anterior	15.872 €
	DEPRECIERE FUNCTIONALA - calculata anterior	0 €
	VALOARE DE PIATA TEREN - calculata anterior	21.400 €
	RATA DE CAPITALIZARE	10%
	GRADUL DE NEOCUPARE si NEOLECTARE A CHIRIEI (%)	10%
	RATA CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE	10%
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL IN CONDITII NORMALE DE PIATA	4.308 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR IN CONDITII NORMALE DE PIATA (chiria fezabila)	359 €
	VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR LA DATA EVALUarii	355 €
	VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUarii	4.260 €
	PIERDERE ANUALA BRUTA POTENTIALA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	48 €
	PIERDERE ANUALA BRUTA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	43 €
	PIERDERE ANUALA NETA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	39 €
	VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUarii	390 € 1.971 lei



6) Abordarea prin venit

Metoda capitalizării venitului

Metodele de randament au la bază următoarele principii de evaluare:

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

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

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

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

Valoarea, ca formulă de calcul:

$$VMCB = CBp * MCB - CCONV$$

Metoda capitalizării directe (anexa.)

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

Procedura de evaluare are 6 etape:

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

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

B). determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația:

$$VBP = 12 \text{ (luni)} \times CB$$

C). estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația:

$$VBE = VBP - P_1 - P_2 + A$$

unde: P_1 – pierderi din neînchiriere %*VBP

P_2 – pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata C_B

A – alte venituri

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

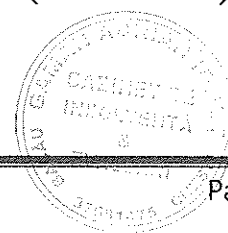
D). determinarea VNE (venit net efectiv) cu relația:

$$VNE = VBE - (C_1 + C_2 + C_3)$$

unde: C_1 – cheltuieli fixe %

C_2 – cheltuieli variabile

C_3 – rezerve pentru reparații capitale



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

$$c = VNE / \text{preț}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V. = VNE / c$$

Nu a fost aplicată.



V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori

5).1 Analiza rezultatelor

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

- Abordarea prin piata: 35.000 euro echivalent a 176.900 lei.
- Abordarea prin venit: nu a fost aplicată datorită volumului redus de informații din piață.
- Abordarea prin cost: 35.000 euro echivalent a 176.900 lei.

5).2 Concluzia asupra valorii

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 06.06.2025 este de rotund:

Valoare de piata proprietate imobiliara	35.000 €	echivalent a	176.900 lei
din care			
teren	21.400 €	echivalent a	108.100 lei
constructie	13.600 €		68.800 lei

- 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,
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Valorile estimate in cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs

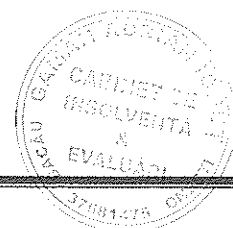
EVALUATOR AUTORIZAT

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



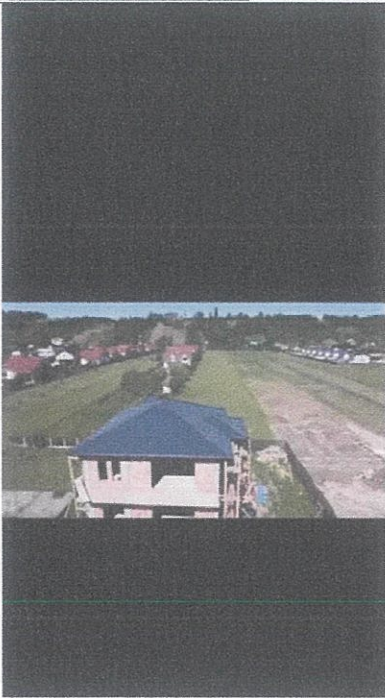
VI. ANEXE

- 1) Comparabile utilizate
- 2) Fotografii
- 3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)



1) Comparabile utilizate

➤ Teren

COMPARABILA 1	
	PRIVAT ⓘ Dumitru Alexandru Sa Pe OLX din aprilie 2019 Activ pe 13 iunie 2025 Trimite mesaj ☎ 074 418 2792 Mai multe anunțuri ale acestui vân: LOCALITATE  Onesti Bacau 
Postat 06 iunie 2025 Teren intravilan de vanzare zona Andresesti 41 € Prețul e negociabil PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ Persoana fizica Suprafata utila: 1 500 m² Extravilan / intravilan: Intravilan DESCRIERE Teren intravilan de vanzare in cartier Andresesti. Suprafata 1500 m2. 41 euro-m2 negociabil Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-zona-andresesti-IDivFa2.html  Nota Telef Detalii Descriera prezentata in anunt corespunde cu infomatiile verificate telefonic.	



COMPARABILA 3

TEREN DE VANZARE 1900 MP IN CASIN LA SOSEA

Casin.

ID:332

Pret: 47.900€



Iacob Maria Magdalena

Broker Imobiliar

0740069469

0740155892

contact@imperialcenteragency

Nume

E-mail

Telefon

Sunt interesat de oferta cu ID: 332

Cod securitate

OGRALE

☐ Prin completarea prezentului formular declar ca am citit

Imperial Center Agency va propune spre vanzare un teren in suprafata de 1900 mp, la intrare in Casin.

Terenul este format din 1532 mp intravilan si 381 mp extravilan cu o deschidere la soseaua principala de 30 ml.

Utilitatile sunt in apropierea terenului fiind case construite de ambele parti ale terenului.

Pentru oricer informatii detalii ne puteti apela la nr de tlf. 0740069469-Magdalena si 0740155892- Elena

Zona:

Suprafata: 1900 mp

Reper:

Fronturi: 1

Localizare: Intravilan

Deschidere: 30 ml

Acces teren: Auto, Autobuz, Maxi Taxi, Pietonal

Strazi: Asfaltate

Pretabil: Case / vile

☒ Acces Teren: Pietonal Autobuz Maxi Taxi Auto

☒ Alte Caracteristici Teren: Oportunitate de investitie La Sosea/Bulevard

☒ Strazi Teren: Asfaltate

☒ Teren Pretabil: Case / vile

☒ Utilitati: Curent Apa

Link: <https://www.imperialcenteragency.ro/teren-de-vanzare-casin-332.html>



Nota Telef Detalii

Descriera prezentata in anunt corespunde cu infomatiile verificate telefonic.



COMPARABILA 2

Casa batraneasca cu 1607 mp teren in Curita

ID CP2524783

29,000 € (negociabil)

Casă / Vilă cu 4 camere de vânzare Curita 70 mp

Andreea Fichios
Manager

0757421840

Solicită chiar acum o vizionare

• Telefon

Bună ziua, aş dori să programăm o vizionare proprietatea CP2524783 Casa batraneasca mp teren in Curita.

☐ Sunt de acord cu [politica de confidenţă](#)

Solicită vizionare



Premium Imobiliare Oneşti va propune spre vânzare o Casă, situată în Com. Casin, sat Curita, judeţul Bacău

DETALII:

Teren: 1607mp din care 456 mp teren curti-constructii si 1151 mp teren arabil

Casa construita din paianţa

Dispusă pe Parter

Acoperiş din tigla

Posibilitate de racordare la reţeaua apa si gaz la poarta

Pret: 29,000 € negociabil

Website: IMOBILIAREONESTI.RO

Suntem aici să vă ajutăm să alegeţi cel mai bun camin pentru familia dumneavoastră !

Nu ezitaţi să ne contactaţi pentru a stabili împreună vizionarea proprietăţii

0757 421 840 Andreea Fichios Consultanţ Imobiliar

Număr camere	4	Număr bucătării	1
Disponibilitate	Imediat	Tip casă	Individual
Stare interior	Necesită renovare	Suprafaţa utilă	70 mp
Suprafaţa teren	1,607 mp	Acoperiş	Țiglă

Link: <https://www.imobiliareonesti.ro/casa-vila-4-camere-de-vanzare-curita-cp2524783/?sid=kXn7sUSY>



Nota Telef Detalii

Descrierea prezentata in anunt corespunde cu infomatiile verificate telefonic; suprafata de 1151 mp a fost considerata teren in surplus si tratat separat.



2) Fotografii



20250606_101217



20250606_101217a



20250606_101220



20250606_101223



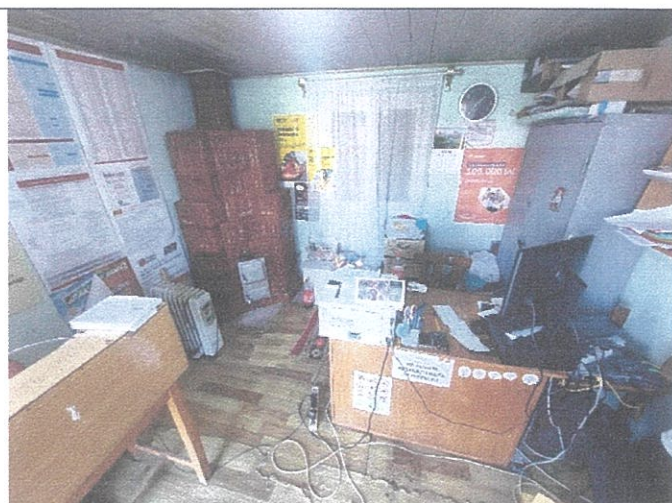
20250606_101242



20250606_101247



20250606_101252



20250606_101303



20250606_101313



20250606_101332



20250606_101335

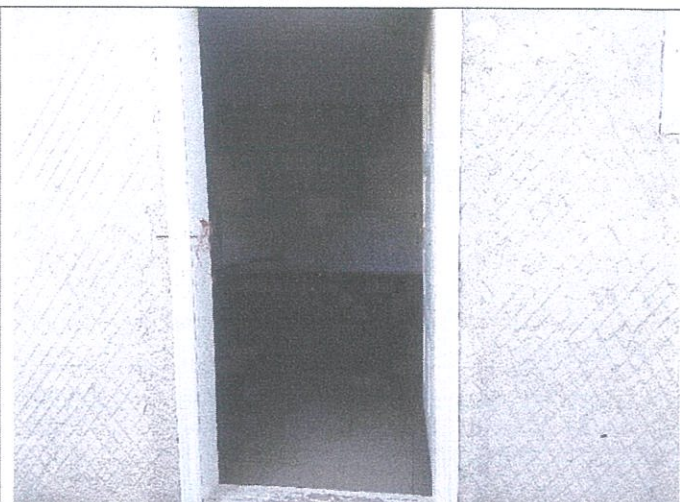


20250606_101340





20250606_101345



20250606_101359



20250606_101448



20250606_101454



20250606_101459



20250606_101511





20250606_101640



20250606_101653



20250606_101655



20250606_101656



20250606_101658



20250606_101705



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

YNCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63955 Cașin

Nr. cerere 14139
Ziua 06
Luna 05
Anul 2025

Cop. verificare
100189070765



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Cașin, Loc. Cașin, Str Rucar-Dragoslavele, Nr. 401

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63955	648	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit integral cu gard metalic și gard de lemn.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63955-C1	Jud. Bacau, UAT Cașin, Loc. Cașin, Str Rucar-Dragoslavele, Nr. 401	Nr. niveluri: 1. S. construita la sol: 57.1 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Locuinta P., construita in 1962. S.c. desf. = 57 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14139 / 08/05/2025			
Act Notarial nr. Certificat de Mostenitor 64, din 07/05/2025 emis de Balan Mihnea:			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) CIRCOV IOAN		A1, A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) CIRCOV MARIA		A1, A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) CIRCOV ECATERINA		A1, A1.1
Act Notarial nr. Certificat de Mostenitor 65, din 07/05/2025 emis de Balan Mihnea:			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/24 1) CIRCOV IOAN		A1, A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/24 1) CIRCOV MARIA		A1, A1.1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/24 1) CIRCOV ECATERINA		A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

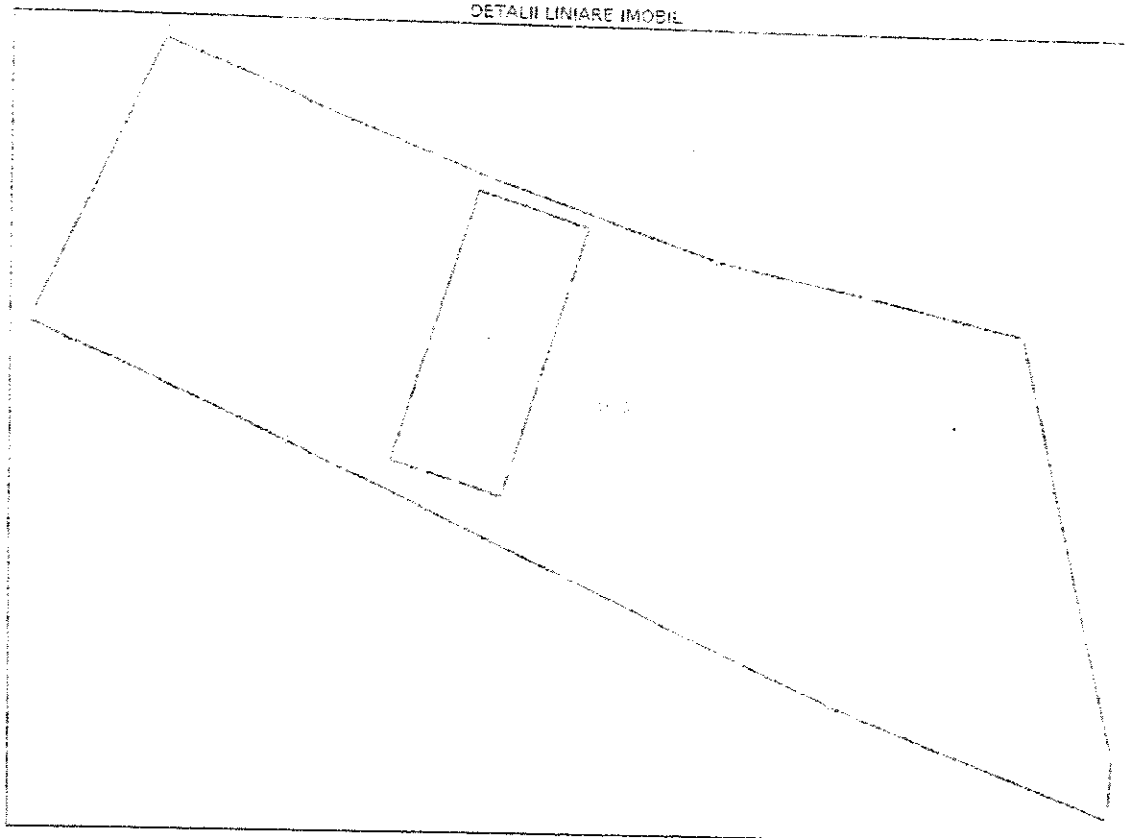
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63955	648	Teren intravilan împrejmuit integral cu gard metalic si gard de lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	648	60/30	4	-	Teren intravilan împrejmuit integral cu gard metalic si gard de lemn.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63955-C1	construcții de locuințe	57.1	Cu acte	S. construita la sol: 57.1 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Locuinta P., construita in 1962, S.c. desf. = 57 mp.

Lungime Segmente

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

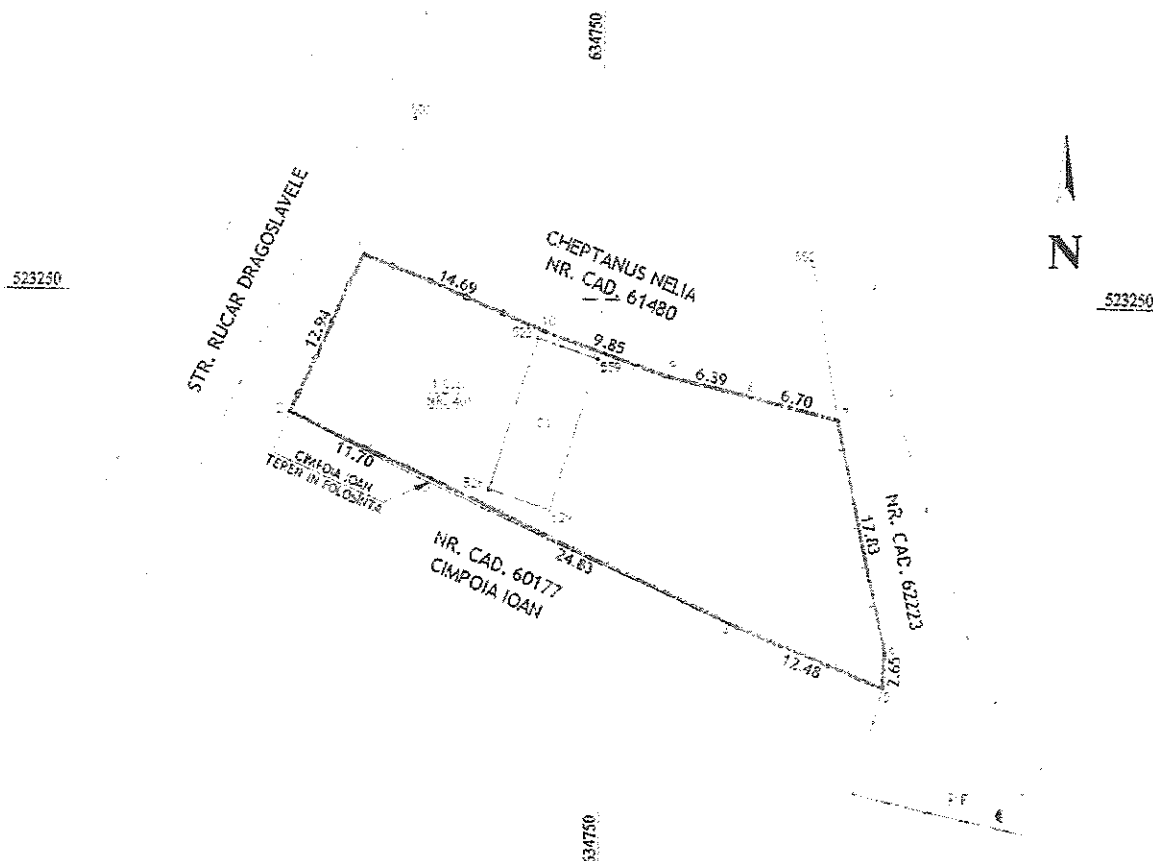
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.936
2	3	11.704
3	4	24.833

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
63955	648 mp.	Intrav. com. Casin, sat Casin, str. Rucar-Dragoslavele, nr. 401, T. 60/30, C.c. 4, jud. Bacau.
Cartea Funciara nr. UAT CASIN		



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentii
1	C.C.	648	-	
Teren intravilan imprejmuit integral cu gard metalic si gard de lemn.				
TOTAL		648		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Destinatia	Mentii
C1	57	-	CL	Locuinta P., construita in 1962, S.c. desf. = 57 mp.
Suprafata masurata = 648 mp. Suprafata din acte = 648 mp.				
Executant: TOMA ALEXANDRU CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-BCF, NR. 0211/2024 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. TOMA ALEXANDRU Semnatura si stampila Data: 01.2025 Digitally signed by TOMA ALEXANDRU Reason: OCPI; B. RO. 0211 Date: 2025.02.06 12:21:08 +02'00'				
Receptionat: Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parata Ramona Ardeleanu Data: 01.2025 Stampila BCPI Semnat digital de Ramona Ardeleanu Data: 2025.02.14 18:21:29 +02'00'				

26.05.2025 4108

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

Dosar nr. 67/2025

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR SUPLIMENTAR NR. 64

La dosarul nr. 26/2013 și Certificatul de moștenitor nr. 13/04.02.2013 eliberat de BN
"Lex Voluntatis" din Onești, Județul Bacău, notar instrumentator Didel Ghihaniș

Data: 07. 05. 2025

Eu, MIHNEA BĂLAN, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum
și încheierea finală respectivă, în baza art. 12 lit. c) și al art. 115 din Legea Notarilor publici și
a activității notariale nr. 36/1995, certific următoarele: -----

CERTIFIC URMĂTOARELE:

De pe urma defunctului CIRCOV CONSTANTIN, CNP 1290719044429, decedat la
data de 07.03.2006, cu ultimul domiciliu com. Cașin, județul Bacău, au rămas următoarele
bunuri și următorii moștenitori:-----

1. MASA SUCCESORALĂ: În afara bunurilor declarate în Certificatul de moștenitor
nr. 13/04.02.2013 eliberat de BN "Lex Voluntatis" din Onești, Județul Bacău, notar
instrumentator Didel Ghihaniș, se mai declară următoarele:-----

a) mobile: - Nu s-au declarat.-----

b) imobile: -----

Cota de $\frac{1}{2}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului format din suprafața de 648
mp teren curți construcții, T 60/30 Cc 4, împreună cu O LOCUINȚĂ C1 cu s.c de 57 mp,
construită în anul 1962 din lemn, acoperită cu țiglă, compusă din 3 (două) camere, situat în
intravilanul satului Cașin, str. Rucăr-Dragoslavele, nr. 401, comuna Cașin, jud. Bacău, cu
vecinii: la N – Cheptănuș Nelia – nr. cadastral 61480, la E – nr. cadastral 62223, la S – Cimpolia
Ioan – nr. cadastral 60177, la V – str. Rucăr-Dragoslavele. -----

Cota de $\frac{1}{2}$ din imobil a fost dobândită astfel: terenul, prin reconstituirea dreptului
de proprietate asupra terenurilor în baza Legii 18/1991, conform Titlului de proprietate nr.
80626/30.07.2002 eliberat de CJPSDPAT Bacău, iar casa, prin edificare în timpul căsătoriei,
înainte de 01.08.2001 fără a avea autorizație de construire, dreptul de proprietate fiind
intabulat în Cartea Funciară, în baza art. 37 al. 2 din Legea 7/1996, fiind înscrisă la rolul
fiscal al defunctului.-----

Restul cotei de $\frac{1}{2}$ din imobil aparține soției postdecedată, CIRCOV ECATERINA,
CNP 2321117044435.-----

Imobilul ce formează masa succesorală a defunctului, este identificat cu nr. cadastral 63955, 63955-C1, dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr. 63955 a loc. Cașin, nu este scos din circuitul civil, sechestrat, confiscat, nu este grevat cu niciun drept în favoarea vreunui tert, în special drepturi de ipotecă, servituți, drepturi de preferință, preempțiune, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea unor alte persoane, sau sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 12972/25.04.2025 eliberat de ANCPI – OCPI, Biroul de Carte Funciară Onești.-----

Nu s-a întocmit inventar. -----

Natura succesiunii – legală conform Legii 319/1944 și art. 669 Cod Civil. -----

Potrivit art. 91 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, moștenirile deschise înainte de intrarea în vigoare a Codului civil sunt supuse legii în vigoare la data deschiderii moștenirii. -----

II. MOȘTENITORI: -----

1. CIRCOV ECATERINA, CNP 2321117044435, în calitate de soție postdecedată la data de 04.10.2017, fostă cu ultimul domiciliu în com. Cașin, jud. Bacău, care a acceptat tacit succesiunea la data decesului, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală.-----

2. CIRCOV IOAN, CNP 1530502044439, cetățean român, născut în com. Cașin, jud. Bacău, cu domiciliul în sat Cașin, comuna Cașin, jud. Bacău, identificat prin CI seria ZC nr. 013619/25.03.2014 eliberată de SPCLEP Onești, în calitate de fiu, care a acceptat tacit succesiunea la data decesului, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală.-----

3. CIRCOV MARIA, CNP 2560710044424, cetățean român, născută în com. Cașin, jud. Bacău, cu domiciliul în mun. Onești, Bd. Mărășești, nr. 14, sc. A, ap. 9, jud. Bacău, identificată prin CI seria ZC nr. 598420/19.05.2022 eliberată de SPCLEP Onești, în calitate de fiică, care a acceptat tacit succesiunea la data decesului, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală.-----

4. CIRCOV E. ECATERINA, CNP 2590212044442, cetățean român, născută în com. Cașin, jud. Bacău, cu domiciliul în sat Cașin, str. Porumbeilor, nr. 3, com. Cașin, jud. Bacău, identificată prin CI seria ZC nr. 705726/08.09.2023 eliberată de SPCLEP Onești, în calitate de fiică, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală.-----

AU RENUNȚAT LA SUCCESIUNE: Nu sunt.-----

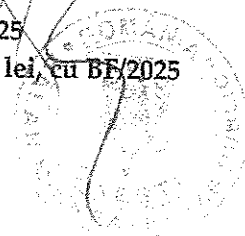
AU RENUNȚAT LA SUCCESIUNE CONFORM art. 700 Cod Civil: Nu sunt.-----

Tehnoredactat în 6(șase) exemplare azi, din care 2 exemplare în arhiva biroului, 1 exemplar pentru cartea funciară și 3 exemplare s-au eliberat moștenitorilor.-----

Impozit – 179 lei, cu chitanța nr. 113/2025

Onorariul – 550 + TVA(19%) = 654,5 lei, cu BF/2025

NOTAR PUBLIC,
MIHNEA BĂLAN



ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL MIHNEA BĂLAN
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 2206/1943/13.11.2013
SEDIUL: Onești, B-dul. Republicii, 70
JUDEȚUL Bacău
8540

Dosar nr. 68/2025

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 65

Data: 07.05.2025

Eu, MIHNEA BĂLAN, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 12 lit. c) și al art. 115 din Legea Notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, certific următoarele: -----

CERTIFIC URMĂTOARELE:

De pe urma defunctei CIRCOV ECATERINA, CNP 232111/044435, decedată la data de 04.10.2017 cu ultimul domiciliu în com. Cașin, jud. Bacău, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:-----

Defuncta era văduvă la data de decesului.-----

Masa succesorală: -----

A) bunuri mobile: Nu s-au declarat.-----

B) bunuri imobile: -----

Cota de 5/8 din dreptul de proprietate asupra imobilului format din suprafața de 648 mp teren curți construcții, T 60/30 Cc 4, împreună cu O LOCUINȚĂ C1 cu s.c de 57 mp, construită în anul 1962 din lemn, acoperită cu țiglă, compusă din 3 camere, situat în intravilanul satului Cașin, str. Rucăr-Dragoslavele, nr. 401, comuna Cașin, jud. Bacău, cu vecinii: la N – Cheptănuș Nelia – nr. cadastral 61480, la E – nr. cadastral 62223, la S – Cimpoia Ioan – nr. cadastral 60177, la V – str. Rucăr-Dragoslavele. -----

Cota de 5/8 din imobil a fost dobândită astfel: cota de 5/8 din teren, prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza Legii 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 80626/30.07.2002 eliberat de CJPSDPAT Bacău, iar casa, prin edificare în timpul căsătoriei înainte de 01.08.2001 fără a avea autorizație de construire, dreptul de proprietate fiind intabulat în Cartea Funciară, în baza art. 37 al. 2 din Legea 7/1996, fiind înscrisă la rolul fiscal al defunctei, iar cota de 1/8 prin moștenire legală după soț, conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 64/07.05.2025 eliberat de BIN "Mihnea Bălan" din Onești, jud. Bacău.-----

Restul cotei de 3/8 din imobil aparține în indiviziune moștenitorilor CIRCOV IOAN, CIRCOV MARIA și CIRCOV E. ECATERINA.-----

Imobilul ce formează masa succesorală a defunctei, este identificat cu nr. cadastral 63955, 63955-C1, dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr. 63955 a loc. Cașin, nu este scos din circuitul civil, sechestrat, confiscat, nu este grevat cu niciun drept în favoarea vreunui tert, în special drepturi de ipotecă, servituți, drepturi de preferință, preempțiune, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea unor alte persoane, sau sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 12972/25.04.2025 eliberat de ANCPI - OCPI, Biroul de Carte Funciară Onești.-----

Natura succesiunii: legală în temeiul art. 975 Cod Civil.-----

II. Moștenitori:

1. CIRCOV IOAN, CNP 1530502044439, cetățean român, născut în com. Cașin, jud. Bacău, cu domiciliul în sat Cașin, comuna Cașin, jud. Bacău, identificat prin CI seria ZC nr. 013619/25.03.2014 eliberată de SPCLEP Onești, în calitate de fiu, care a acceptat tacit succesiunea la data decesului, cu o cotă de 1/3 din masa succesorală.-----

2. CIRCOV MARIA, CNP 2560710044424, cetățean român, născută în com. Cașin, jud. Bacău, cu domiciliul în mun. Onești, Bd. Mărășești, nr. 14, sc. A, ap. 9, jud. Bacău, identificată prin CI seria ZC nr. 598420/19.05.2022 eliberată de SPCLEP Onești, în calitate de fiică, care a acceptat tacit succesiunea la data decesului, cu o cotă de 1/3 din masa succesorală.-----

3. CIRCOV E. ECATERINA, CNP 2590212044442, cetățean român, născută în com. Cașin, jud. Bacău, cu domiciliul în sat Cașin, str. Porumbeilor, nr. 3, com. Cașin, jud. Bacău, identificată prin CI seria ZC nr. 705726/08.09.2023 eliberată de SPCLEP Onești, în calitate de fiică, cu o cotă de 1/3 din masa succesorală.-----

RENUNȚĂTORI:

Au renunțat la succesiune, conform art.1120 Cod civil: Nu sunt.-----

Sunt prezumați renunțători la succesiune, conform art.1112 Cod civil :Nu sunt.-----

Sunt străini de succesiune prin neacceptare: Nu sunt.-----

Sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 Cod civil:Nu sunt.-----

Tehnoredactat în 5(cinci) exemplare azi, din care 2 exemplare în arhiva biroului, 1 exemplar pentru cartea funciară și 2 exemplare s-au eliberat moștenitorilor.-----

Impozit -- 223 lei, cu chitanța nr. 114/2025

Onorariul - în sumă de 1.071 lei (TVA în sumă de 171 lei), cu BF/2025

NOTAR PUBLIC
MIHNEA BĂBĂN

