

**R O M A N I A**  
**Comuna PARGARESTI**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

privind numirea Comisiei de negociere și aprobarea Rapoartelor de evaluare nr.69 din 24.08.2023, nr.71 din 24.08.2023 și nr.96 din 4.12.2024 necesare cumpărării, prin negociere directă, a trei terenuri extravilane situate în satul Nicorești, comuna Pârgărești în vederea realizării obiectivului investitional „ ÎNFIINȚARE SISTEM DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE ÎN COMUNA PÂRGĂREȘTI, JUDEȚUL BACĂU “

Consiliul local al comunei Pargaresti, județul Bacău întrunit în ședința ordinară, potrivit art.(133) alin.1 din OUG nr.57/2019-Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la data de 30.01.2025.

**Având în vedere :**

- referatul de necesitate al Compartimentului contabilitate, financiar și resurse umane înregistrat sub nr.414/22.01.2025 din care rezulta necesitatea numirii unei comisii de negociere precum și aprobarea rapoartelor de evaluare nr.69 din 24.08.2023, nr.71 din 24.08.2023 și nr.96 din 4.12.2024 necesare achiziționării de terenuri în vederea realizării obiectivului investitional „ Infiintare sistem de alimentare cu apa și canalizare în comuna Pargaresti, județul Bacău”.
- referatul de aprobare al primarului Comunei Pârgărești, județul Bacău, dl Alexe Corneliu, care îndeplinește atribuțiile conferite de lege primarului , conform prevederilor art.163 alin (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, înregistrat sub nr.415 din 22.01.2025;
- Proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Pargaresti înregistrat sub nr.416 din 22.01.2025;
- raportul de specialitate al secretarului general al comunei și Compartimentului contabilitate, financiar și resurse umane înregistrat sub nr.417 din 22.01.2025;
- Cererea de finanțare nr.756/01.02.2022 înregistrată la MDLPA sub nr. AS-206/01.02.2022 pe Programul Național de Investiții,, Anghel Saligny,, .
- HCL nr.84 din 19.12.2024 privind aprobarea acordului de principiu în vederea cumpărării, prin negociere directă, a trei terenuri extravilane situate în satul Nicorești, comuna Pârgărești în vederea realizării obiectivului investitional „ ÎNFIINȚARE SISTEM DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE ÎN COMUNA PÂRGĂREȘTI, JUDEȚUL BACĂU “.
- rapoartele de evaluare nr.69 din 24.08.2023, nr.71 din 24.08.2023 și nr.96 din 4.12.2024 realizate de SC EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION SRL, respectiv de evaluator autorizat BERIAN CORINA IOANA.
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Pârgărești înregistrate sub nr. 597, nr. 598 și nr. 599 din 28.01.2025 ;

**În conformitate cu :**

- prevederile art.859, art.863 lit.a) și d), art.1650, art.1652 și art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Cod Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.61 alin (1) și (2) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.129 alin.2 lit.c) și d) coroborat cu alin (4) lit.a) și alin.7 lit s) și alin.14 din OUG nr.57/2020 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art.5 și art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările și completările ulterioare



- art.29 alin.1 lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 6 și art.7 alin.13 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, respectiv procesul verbal de afișare al anunțului de elaborare a unui act normativ nr.419 din 22.01.2025;

- HCL nr.63 din 27.11.2015 privind aprobarea PUG al comunei Pargaresti, județul Bacău, respectiv RLU;

Fiind îndeplinite condițiile prevăzute în art.136 alin.8 din OUG nr.57/2020 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

În temeiul dispozițiilor art.133 alin.1, art.139 alin (2), art.286, art.287 lit.b și art.196 alin (1), lit „a” din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## **H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** (1) Se constituie **Comisia de negociere** a prețului de cumpărare a terenurilor cuprinse în HCL nr.84 din 19.12.2024 privind aprobarea acordului de principiu în vederea cumpărării, prin negociere directă, a trei terenuri extravilane situate în satul Nicorești, comuna Pârgărești în vederea realizării obiectivului investitional „**ÎNFIINȚARE SISTEM DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE ÎN COMUNA PÂRGĂREȘTI, JUDEȚUL BACĂU**”, în următoarea componență:

1. GIURGIU-MOLDOVAN DIANA, secretar general comună, președinte
2. GOLEANU ELENA, consilier superior în aparatul de specialitate al Primarului, membru
3. WINKLER MIRELA-CARMEN, consilier principal în aparatul de specialitate al Primarului, membru
4. ROTARU MITRUȚ, referent principal în aparatul de specialitate al Primarului, membru
5. IOANCE CLAUDIU-EMILIAN, consilier local, membru

(2) Se stabilesc următorii **supleanți**:

- ROTARU GINA-CLAUDIA, consilier superior în aparatul de specialitate al Primarului
- DORVOȘ MIHAELA-LĂCRĂMIOARA, consilier asistent în aparatul de specialitate al Primarului
- IOANCE EMANUEL - consilier local

(3) **Secretariatul comisiei** va fi asigurat de dna **RUSU NICOLETA**, consilier superior în aparatul de specialitate al Primarului.

(4) **Atribuțiile comisiei de negociere sunt :**

- a) analizează oferta depusă
- b) negociază prețul în baza raportului de evaluare a terenului, fără a depăși pragul valoric stabilit în raportul de evaluare
- c) întocmește procesul verbal de negociere care va fi transmis ulterior Compartimentului contabilitate, financiar și resurse umane.

(5) La negociere vor mai participa: dl.DORVOȘ VINCENTIU-FLORIN-viceprimar și dl.GHEORGHITĂ MARIUS-GABRIEL, consilier local din partea cumpărătorului și dna ALEXE MARIA, în calitate de vânzător dar și în calitate de reprezentant al vânzătorilor ALEXE DOMINIC și ALEXE VIOREL-FLORIN precum și dna LĂCĂTUȘ MONICA în calitate de vânzător.

**Art.2.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al negocierii prețului, pentru terenul în suprafață de **400 mp teren arabil extravilan** - conform PUG nr.30/2015 aprobat prin HCL nr.63 din 27.11.2015 situat în comuna Pargaresti, sat Nicorești,punctul „CUCULOS,, județul Bacău, nr. cadastral **61838** proprietate a numiților ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC și ALEXE VIOREL-FLORIN la suma de **3500 lei**, echivalent **700 euro**, prevăzut în **raportul de evaluare nr.71 din 24.08.2023**, anexă a prezentei hotărâri, realizat de SC EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION SRL prin evaluator autorizat BERIAN CORINA IOANA.



**Art.3.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al negocierii prețului, pentru terenul în suprafață de **644 mp teren extravilan** situat în punctul „ CUCULOS „, comuna Pargaresti, sat Nicorești, jud.Bacau, compus din : **231 mp teren arabil + 413 mp fânaț**, având **nr.cadastral 61828** proprietate a numitei ALEXE MARIA la suma de **4900 lei**, echivalent **1000 euro**, prevăzut în **raportul de evaluare nr.69 din 24.08.2023**, anexă a prezentei hotărâri, realizat de SC EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION SRL prin evaluator autorizat BERIAN CORINA IOANA.

**Art.4.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al negocierii prețului, pentru terenul în suprafață de **1044 mp teren extravilan** situat în punctul „ Coasta Nicorești,, sat Nicorești, comuna Pârgărești, județul Bacău, compus din : **514 mp teren arabil + 531 mp fânaț**, având **nr.cadastral 61837** proprietate a numitei LĂCĂTUȘ MONICA la suma de **9500 lei**, echivalent **1900 euro**, prevăzut în **raportul de evaluare nr.96 din 04.12.2024**, anexă a prezentei hotărâri, realizat de SC EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION SRL prin evaluator autorizat BERIAN CORINA IOANA.

**Art.5.** Valorile prevăzute la art.2, 3 și 4 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

**Art.6.** Prezenta hotarare va fi dusă la îndeplinire de Primarul comunei Pârgărești prin aparatul de specialitate.

**Art.7.** Hotărârea poate fi atacată de cei interesați în termen de 30 de zile la Tribunalul Bacău – Secția Contencios administrativ și fiscal, potrivit Legii nr.544/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, acțiunea fiind scutită de taxa de timbru.

**Art.8.** Prin grija secretarului general al comunei hotărârea va fi comunicată: Institutiei Prefectului-Județul Bacau, Primarului comunei, persoanelor nominalizate la art.1, Compartimentului contabilitate, financiar și resurse umane și va fi făcută publică, în condițiile legii.

**PRESEDINTE DE SEDINTA**  
Consilier local  
**ADAM LUCIAN**



**Contrasemneaza**  
Secretar general comuna  
**GIURGIU-MOLDOVAN DIANA**

**Nr.15**  
**Pargaresti,30.01.2025**

Hotararea a fost adoptata cu 13 voturi „ PENTRU „,     abtineri,     voturi impotriva de 13 consilieri prezenti din totalul de 13 consilieri in functie



Nr.71/24.08.2023

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**  
**TEREN EXTRAVILAN CU NUMĂRUL CADASTRAL 61838, C.F.61838**



**Situată în comuna Pargărești, punct Cuculos, județ Bacău**

**PROPRIETAR: ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC SI ALEXE VIOREL FLORIN**

**SOLICITANT: COMUNA PÂRGĂREȘTI**

**UTILIZATOR: COMUNA PÂRGĂREȘTI**

**ADRESA: COMUNA PÂRGĂREȘTI, PUNCT CUCULOS, JUDEȚ BACĂU**

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., a solicitantului și utilizatorului COMUNA PARGARESTI*

-AUGUST 2023 -

## Scrisoare de transmitere

Către,

COMUNA PARGARESTI

Referitor la: Teren extravilan

Comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății: teren extravilan situat în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, proprietatea : ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC SI ALEXE VIOREL FLORIN cu suprafața de 400 mp, teren extravilan/ arabil, identificat prin nr. cadastral 61838, înscris în Cartea Funciara 61838/ UAT Pargaresti.

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

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

Inspekția în teren a avut loc pe data de 10.08.2023, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 10.08-22.08.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 10.08.2023.

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

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață . Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin piață .

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale, a calculelor prezentate, valoarea estimată, fără TVA, este de:

**3.500 LEI , echivalent 700 EURO**

Firma noastră, reprezentată de Berian Corina Ioana, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

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

Cu deosebită considerație,

BERIAN CORINA-IOANA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



## Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....	4
2. Certificarea evaluatorului .....	5
<b>Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Evaluator, competente, certificarea valorii .....	6
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării .....	6
Identificarea activului supus evaluării .....	6
Tipul valorii; definiții .....	6
Data evaluării; moneda raportului .....	6
Amplasarea investigației .....	7
Natura și sursa informațiilor .....	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	9
Descrierea raportului .....	9
Abordarea în evaluare .....	9
<b>Capitolul 2. Prezentarea datelor .....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric .....	10
Tipul proprietății; definirea pieței .....	11
Scurtă analiză a pieței imobiliare .....	11
<b>Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor .....</b>	<b>19</b>
Cea mai bună utilizare .....	19
Modul de abordare a valorii .....	19
Evaluarea terenului .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	23

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

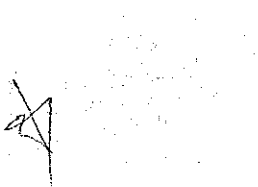
Proprietar	ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC SI ALEXE VIOREL FLORIN		
Solicitant	COMUNA PARGARESTI		
Data raportului de evaluare	22.08.2023		
Data inspecției	10.08.2023		
Data evaluării	10.08.2023		
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimatie 10665		
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie 0658/2023, Polița de asigurare de răspundere profesională seria G, nr.1046219/18.12.2022		
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Evaluator autorizat ANEVAR		
Tip proprietate	Teren extravilan		
Adresa proprietății	Comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău		
Cartier / amplasare	Zona Cuculos		
Utilități	Fara utilitati pe amplasament		
	Teren	S teren 400 mp, teren extravilan/arabil	
Proprietar	ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC SI ALEXE VIOREL FLORIN		
Utilizare existentă	Teren extravilan		
Curs de schimb valutar	4,9433LEI/EUR		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată teren extravilan	700	EUR	3.500 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	-		
Descriere anexe	-		
Observații speciale	- nu sunt		

## 2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Berian Corina Ioana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM



## Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

### Evaluator, competente, certificarea valorii

Evaluarea este realizată de către S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr.0658/2023, prin Berian Corina Ioana membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10665. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omniasig.

### Cliantul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Proprietar : **ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC SI ALEXE VIOREL FLORIN**

Utilizatorul este **COMUNA PARGARESTI**

### Scopul evaluării

**Scopul evaluării** este achiziționarea. Pentru aceasta evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### Identificarea activului supus evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (Teren extravilan), situată în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, cu suprafața de 400, teren extravilan/arabil, identificat prin nr. cadastral 61838, înscris în Cartea Funciara nr. 61838/16.06.2023/Pargaresti. A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale, respectiv asupra terenului, detinut de proprietar (descriș mai sus).

### Tipul valorii; definiții

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

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

### Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de evaluator Berian Corina Ioana, pe data de 10.08.2023 în prezența reprezentantului primăriei, domnul Rotaru Mitrut. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru) este data de 10.08.2023.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9433 RON, valabil pentru data de 10.08.2023. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

## Amploarea investigației

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

## Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Certificat de moștenitor nr. 66/25.08.2009, emis de B.N.P. Balan Vasile,
- Extras de Carte Funciara conform cerere 18014/16.06.2023,
- Plan de amplasament.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Articole din presă.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## Ipoteze și ipoteze speciale relevante:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluării respectiv : Certificat de moștenitor, Extras de Carte Funciara din 16.06.2023. Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosință;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
  - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
  - Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
  - Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
  - Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
  - Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze speciale:**

- Nu sunt.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute

Acest raport a fost elaborat în următoarele ipoteze dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 7. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicidecum și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți. Raportul

de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

### **Conformitatea evaluării cu SEV**

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

Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și confirmare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400- Verificarea evaluării
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

### **Descrierea raportului**

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

### **Abordarea în evaluare**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Metoda comparației directe
2. Metoda proporției
3. Metoda extracției
4. Metoda parcelării
5. Metoda reziduală
6. Metoda capitalizării rentei de bază

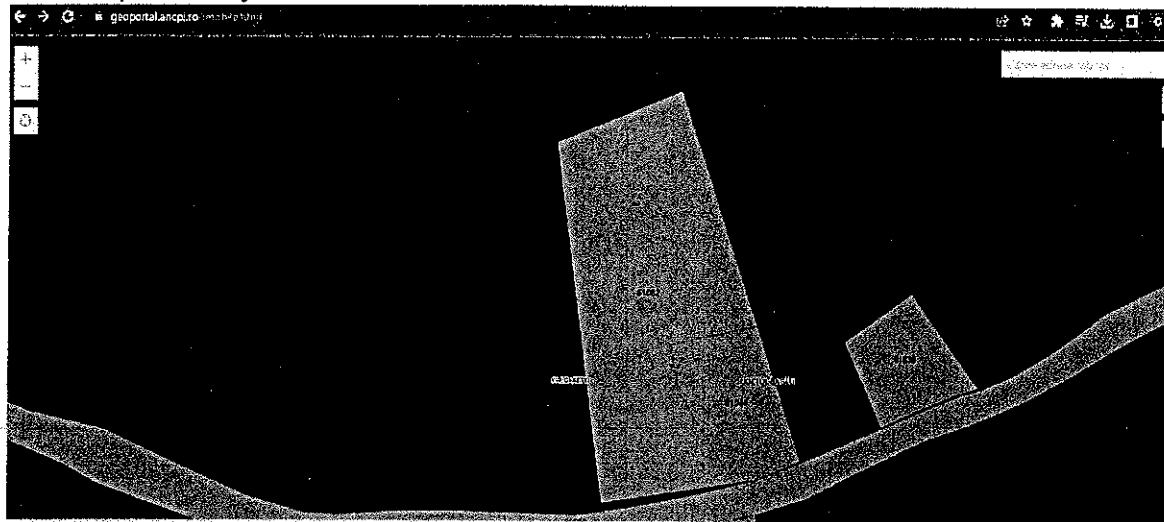
Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca *adekvata abordarea prin piața*.

## Capitolul 2. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric

Proprietatea evaluată este constituită dintr-un teren extravilan, situat în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, proprietatea : ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC SI ALEXE VIOREL FLORIN cu suprafata de 400 mp, teren extravilan/ arabil, identificat prin nr. cadastral 61838, înscris in Cartea Funciara 61838/Pargaresti. Accesul se face de pe un drum de exploatare.

Date despre zonă și localizare:



Proprietatea este situată în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău. Accesul se face de pe drumul de exploatare 7666, drum balastat.

Utilități: Fara utilitati pe proprietate .

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte și documente:

- Certificat de mostenitor nr. 66/25.08.2009, emis de B.N.P. Balan Vasile,
- Extras de Carte Funciara conform cerere 18014/16.06.2023,
- Plan de amplasament.

Proprietatea evaluată este un teren în formă regulată. Terenul este partial in panta, cu acces de pe drum de exploatare 7666.



Utilități : fara utilitati.

### Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din extravilanul comunei Pargaresti. Piața acestor terenuri este o piață rurală cu caracter regional, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din comuna, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde comuna Pargaresti. Prețurile sunt în stagnare, în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar ofertele nu fac distincție între o suprafață optimă de dezvoltare și una cu mult teren în exces. În zona de localizare a amplasamentului tranzacții nu sunt cunoscute.

### Scurtă analiză a pieței imobiliare

#### Definirea pieței

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.

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 oferta. 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 supraoferta 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.

<https://www.bacau.net/imobiliare-bacau-numarul-de-vanzari-a-scazut-in-primele-patru-luni-din-2023/>

#### *,Vanzarile de imobile au scazut cu peste 20%, la nivel national*

Razboiul, ratele marite si inflatia au dus la scaderea vanzarilor pe piata imobiliara din Romania. Numarul caselor, terenurilor si apartamentelor care au facut obiectul tranzactiilor in primele 4 luni din 2023 a scazut fata de perioada similara a anului trecut. Potrivit datelor ANCPPI – la nivel national, in perioada ianuarie – aprilie 2023 s-au facut cu peste 20% mai putine tranzactii fata de aceeași perioada din 2022.

In aprilie, la nivel national s-au vandut 41.921 imobile, **cu 15.578 mai putine fara de martie si cu 11.304 mai putine fata de aprilie 2022.**

#### *Imobiliare Bacau. Cate tranzactii s-au facut in 2023*

Potrivit datelor furnizate de ANCPPI pentru Bacau.net, in perioada ianuarie – aprilie 2022, in judetul Bacau s-au tranzactionat **4060** de imobile. In aceeași perioada, in 2023, s-au vandut **3702** de imobile – cu 10% mai putin. De exemplu, in municipiul Bacau, in aprilie 2023 s-au vandut doar **230** de imobile.

Comparativ, am cerut si datele din luna aprilie pentru ultimii 3 ani, pentru a vedea diferentele. Astfel, la nivelul judetului Bacau, in aprilie 2021 s-au vandut **1027** de imobile, in 2022 – **937** imobile iar in 2023 doar **747**. Scaderea vanzarilor se vede de la an la an pe fondul multipleror

crize sociale, medicale si economice. Preturile la imobiliare au crescut foarte mult din 2020, dupa scumpurile masive ale materiile primare din constructii. Cu toate acestea, chiar daca vanzarile s-au blocat, preturile nu au suferit modificari importante in ultima perioada.”

Pentru proprietatea studiata subpiata delimitata este cea a amplasamentelor din imprejurimilor municipiului Onesti.

### Analiza ofertei

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

Tendința preturilor de tranzacție este de stagnare, oferta la vânzare este mare în general iar cumparatorii negociaza preturile de oferta cu mult in jos.

Ofertele corecte pentru actualul nivel al pieței sunt în jur de 2.33- 7euro/mp pentru terenurile extravilane.

La data evaluării, în zona efectivă de localizare, oferta este din ce in ce mai scazuta.

În zona de localizare a proprietății evaluate și zone echivalente, am identificat, următoarele terenuri comparabile:

### Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vind-teren-agricol/ei210eh37h1f7d05179f9017i153h580.html>

**Vind teren agricol**

5 EUR/m² negociabil

1952m²

2 etaje

3 WC

Acces auto foresta

Holban Valentin

**Specificati**

Suprafata terenului	1952m²	Front strada	0
Numar etaje	2	Lanina (fara acces)	0
Alte dotari piet	3 WC	Escalonare	De scara
Amplasare strada	De strada	Alte caracteristici	Acces auto foresta

**Descriere**

Teren 2000m² teren in zona FERCHEA-VOLCAN-BODHO-RATA 2 km de ONESTI, adiacentă la 14 hectare de CN Decia Cornănești

Surse de apă: în teren

**Anunțuri recomandate**

Teren extravilan situat la iesirea din Onesti, zona Perchiu, in suprafata de 1850 mp. Fara utilitati pe amplasament. Acces de pe drum asfaltat.

Oferta verificata telefonic

## Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/amunt/teren-agricol-vanzare-extravilan-onesti/h486687he30278e31e0i98i3d1hee858.html>

The image displays two screenshots of a real estate listing on the website Publi24.ro. The top screenshot shows the main listing page for 'Teren agricol vanzare extravilan Onesti' with a price of 12,000 EUR. It includes a large aerial photograph of the land and various navigation and contact options. The bottom screenshot shows a smaller aerial photograph and a 'Descriere' section with text about the land's location and features.

**Descriere**  
 Teren situat in zona de dezvoltare pe Calea Brasovului, in apropiere de Peco Lukoil, S = 5150 mp, deschidere la drum de exploatare, teren plan, D= 12.35 ml  
 Utilitati – fara utilitati  
 Oferta verificata telefonic

Teren extravilan situat in municipiul Onesti, Calea Brasovului, in apropiere de Peco Lukoil, S = 5150 mp, deschidere la drum de exploatare, teren plan, D= 12.35 ml

Utilitati – fara utilitati

Oferta verificata telefonic

**Comparabila 3**

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare-30000-mp-onesti/dfe8177g1gi7797ge037055fdhe75d91.html>



publi.ro

Număr fronturi 1

Descriere

Regimul Center Agency SRL va prezenta spre vanzare un Teren Extravilan de vanzare in Onesti in suprafata de 34.100mp

Teren care se poate transforma in productie

Terenul este in etajul unui pasaj auto deosebit

500 Mi pana la drumul principal

Posibilitate de construire utilitatii in apropierea terenului

Teren cu potential de investitie in zona industrială, se vinde si partial incepand de la 3 ha

Caracteristicile generale ale punctului de acces teren pentru investitor caoricl #537 si de regulat sunt prezentate #537 si mieros -loc n arunde539

#537 zona deosebita - terenul teren pentru investitie in dezvoltarea unui business #539, deosebit de interesant, noi #539, recomandam deosebit de #566 -ne contactati #539 si adresati cererilor #537 si telefonul pentru mai multe informatii

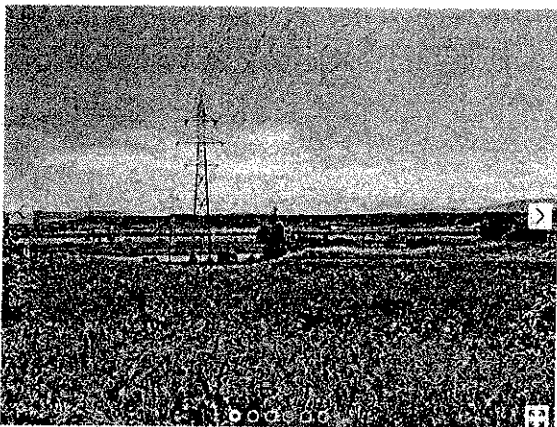
Vezi detalii pe www.publi.ro

Teren extravilan situat in Onesti, zona industrială in suprafata de 34.100 mp, este sub forma regulata, D=130ml.Deschidere la drum asfaltat. Fara utilitati pe amplasament. Oferta verificata telefonic

Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-la-intrare-in-onesti-IDhme7u.html>

olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-la-intrare-in-onesti-IDhme7u.html



PRIVAT

Matel 0755757762  
Nu este cost total de 203  
Acceptat la august 2022

Trimite mesaj

074 791 6048

Mostruile atentioneaza asupra vanzator

LOCALIZARE

Onesti, Bacau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

storia.ro/oferta/teren-extravilan-la-intrare-in-onesti-IDime7ub1m1

Accesi online a fost publicat de către un vizitator prieten.

Ca să-l vezi pe toate detaliile, trebuie să te loghezi.

Arată mai multe

7 € Prețul este negociabil

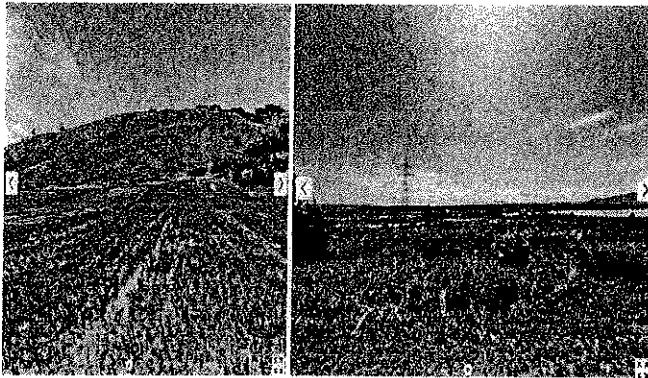
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Superlatata m<sup>2</sup>: 25.400 m<sup>2</sup> Este un teren extravilan. Este un teren

**DESCRIERE**

TELEFON 0 \*\*\*\*\* B  
de vânzare teren extravilan la intrare in Onesti zona statia electrica  
25000 m<sup>2</sup>  
Terenul este la 3 km de Onesti  
si pot vande si pe partile  
Acces te combini cu auto sau motocicletare

BUCUREȘTI +4021 3184 1000 +4021 3184 1000



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-4500-mp-tescani-bacau-IDvBNw.html>

storia.ro De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Comparați Creditare Contul meu

Leca Imob Anunț nou înregistrat

Inapoi la lista Terenuri de vânzare Bacău Beresti-Tozlau Tescani Teren extravilan 4500 mp, Tescani-Bacau

Leca Ionuț  
Agenție  
0740 657 993

Sunt interesat de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-4500-mp-tescani-bacau-IDI6146.html

Prezentare generală - teren - teren

4.500 mp 8 400 €

Locație: **tescani** - **Ardele** - **Ardele**

**Teren extravilan 4500 mp, Tescani- Bacau**

8 400 €  
2 Cmp  
Propune un preț

Rata estimată: 247 RON/lună  
Avans: 6.237 RON (15%)  
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvează anunțul

Raportează

**Prezentare generală**

Suprafață	4.500 m²	Tip Teren	agricol
Locație	urbana	Dimensiuni	1000 x 4500
Vizionare la distanță	nu este disponibilă	Tip vânzător	agenție

740 vizionări realizate

Romania, Strada Vasile Alecsandri, 6

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-4500-mp-tescani-bacau-IDI6146.html

Prezentare generală - teren - teren

4.500 mp 8 400 €

Locație: **tescani** - **Ardele** - **Ardele**

**Descriere**

Teren de vânzare, Teren extravilan, 4500 mp și deschidere 40 m, situat la intrare în extravilanul Tescani, Bacau. Toate acces la zi. Telefon 0740657993, totuși.

0740 657 993

Romania, Strada Vasile Alecsandri, 6  
Mărcuț, Bacău (strada)

Vezi toate ofertele

**Particularități**

Gard	nu
Tip acces	nepavată
Împrejurimi	camp deschis

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-darmanesti-jud-bacau-IDI661.html>

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

USPA INTERNET BANK SA

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bacău > Darmanesti > Salazruc > Teren extravilan Darmanesti jud Bacau



1 / 3

Corina Butnariu  
Agenție  
0748 854 312

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

storia.ro/oferta/teren-extravilan-darmanesti-jud-bacau-101661.html

1 377 m<sup>2</sup> 2 700 €

LIBRA INTERNET BAK SA - Anunțurile imobiliare

**Teren extravilan Darmanesti jud Bacau**

2 700 €  
2 Căni  
Propune un preț

Rate estimate: 79 RON / luna    Avans: 2.005 RON (15%)    Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvează anunțul

Raportează

**Prezentare generală**

Suprafață	1.377 m <sup>2</sup>	Tip teren	agricol
Locație	1.377 m <sup>2</sup>	Dimensiuni	1.377 m <sup>2</sup>
Vizionare la distanță	1.377 m <sup>2</sup>	Tip vânzător	agenție

Agenție Imobiliară  
LIBRA INTERNET BAK SA  
754 Oferte imobiliare  
Călea Vitan nr.6-6A, Sectorul 3, Bucuresti (Sectorul 3)

Vezi toate ofertele

storia.ro/oferta/teren-extravilan-darmanesti-jud-bacau-101661.html

1 377 m<sup>2</sup> 2 700 €

LIBRA INTERNET BAK SA - Anunțurile imobiliare

**Descriere**

Proprietar sare vanzare teren extravilan cu destinație farmacie, situat în localitatea Darmanesti, sat Salariu, C. "Punct Carari" Jud. Bacău. Lotul de teren în suprafață de 1377 m<sup>2</sup> este identificat prin CF 63239 nr cad 63239.

Vezi toate ofertele

## Analiza cererii

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, 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.

În anul 2023, se observă o stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare, practic nu se înregistrează tranzacții de vânzare decât în mod ocazional, investitorii preferă să închirieze decât să cumpere, principala cauză fiind înăsprirea condițiilor de creditare.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economică a Comunei Pargaresti și împrejurimilor municipiului Onesti. Cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinația de terenuri extravilane este la un nivel scăzut pentru loturi de terenuri care nu prezintă mai multe facilități, cum ar fi deschiderea terenului să fie mai mare pentru posibilitatea parcelării, localizarea și utilitățile. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată de către clienți, care ar achiziționa și loturile vecine în vederea alipirii loturilor.

Atractivitate și competitivitate proprietății studiate provine din:

- dispunere locală și utilități în apropiere.



### **Echilibrul pieței. Date de piață**

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

## **Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor**

### **Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Tinând seama de aceste considerente în cazul de față cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber. Prin premisa criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta este: *este permisibilă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar și este maxim productivă.*

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea actuală, fiind destinată achiziționării terenului.

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

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

1. metoda comparației directe – cea mai utilizată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt ofertate la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin

scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că nu avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;

4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluări;
  5. metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;
  6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;
- Dintre cele 6 metode posibile, s-a considerat relevantă doar metoda comparației .

## Evaluarea terenului

### Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piata

#### Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compara și ajustează tranzacții/oferte și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea ,de evaluat’.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

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

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).

- ✓ Valoare unitară teren extravilan = 1.7 euro/mp
- ✓ Se menționează că acest preț unitar este aplică suprafeței de 400 mp.  
Astfel, valoarea amplasamentului este:
- ✓ Vamplasament = 700 Euro

## Grila datelor teren

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	400	1,850	5,150	34,100
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		5.0	2.3	5.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0.50	-0.23	-0.50
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	august-23	august-23	august-23
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
5	Localizare	Comuna Pargaresti, punct Cuculos, judet Bacau	Zona Perchiu, Onesti, judet Bacau (zona mai buna)	Municipiul Onesti, Calea Brasovului, zona Lukoil, judet Bacau (zona mai buna)	Zona industriala Onesti, judet Bacau (zona mai buna)
	Valoare ajustare (%)		-50%	-10%	-50%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-2.25	-0.21	-2.25
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.25	1.89	2.25
<b>Caracteristici fizice</b>					
6	Suprafata (mp)	400	1,850	5,150	34,100
	Valoare ajustare (%)		0%	2%	17%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.04	0.38
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.25	1.93	2.63
7	Destinatia (utilizarea terenului)	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.25	1.93	2.63
8	Utilitati	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		2.25	1.93	2.63
9	Acces / deschidere	Acces direct/drum de exploatare	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ drum de exploatare	Acces direct/ strada asfaltata
	Valoare ajustare (%)		-10%	0%	-10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.23	0.00	-0.26
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.03	1.93	2.37
10	Topografie	regulata/ partial in panta	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.20	-0.19	-0.24
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.82	1.73	2.13
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			2.7	0.4	3.1
Corectie totala bruta procentuala (%)			54%	19%	63%
Numar corectii			3	3	4
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		2		★	
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		1.70			
Valoare de plata totala propusa (Euro)		700			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		3,500			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 3 pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli după cumparare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Localizare:*
  - S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 3. În urma analizei de piață s-a observat ca prețurile proprietatilor din zona industrială a municipiului Onesti și zona Perchiu sunt cu aprox. 50% mai mari față de cele din comuna Pargaresti.
  - S-a ajustat negativ comparabila 2. În urma analizei de piață s-a observat ca prețurile proprietatilor din zona Lukoil, ieșirea din Onesti spre Brasov sunt cu aprox. 10% mai mari față de cele din comuna Pargaresti.
  
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 1000 mp diferenta in plus sau minus.

  - Comparabila 2 se corecteaza cu  $(5150-400)/1000 * 0.5\% = 2\%$
  - Comparabila 3 se corecteaza cu  $(34100-400)/1000 * 0.5\% = 17\%$
  
- *Utilități disponibile*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Topografie:*
  - S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1,2 și 3. În urma analizei de piață terenurile cu topografie plană sunt cu aproximativ 10 % mai mari față de cele cu topografie în pantă;
  
- *Acces deschidere:*
  - S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 3 cu -10% deoarece în urma analizei de piață s-a observat ca prețurile proprietatilor cu acces direct la drum asfaltat (drum principal/asfaltat) sunt cu 10% mai mari față de cele care au acces de pe drum de exploatare.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 2, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **1.7 Euro/mp (rotunjit)**.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii****3.500 LEI (700 EURO la cursul 1 EURO=4,9433LEI)**

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

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren extravilan/arabil) și scopul evaluării (achiziționării), este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

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

specificație	Abordarea prin piață
adecvarea	bună
precizia	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	suficientă

Având în vedere faptul că abordarea prin piață este precisă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Teren extravilan” situată în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, proprietatea: ALEXE MARIA, ALEXE DOMINIC, ALEXE VIOREL-FLORIN data de 10.08.2023 este cea dată de abordarea pe piață respectiv: (rotunjit):

**700 EURO, echivalent 3.500 lei****Valoarea nu conține TVA**

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.

Membru Corporativ al ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT,

Berian Corina Ioana

Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)





Nr.69/24.08.2023

## RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TEREN EXTRAVILAN CU NUMĂRUL CADASTRAL 61828



**Situată în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău**

**PROPRIETAR: ALEXE MARIA**

**SOLICITANT: COMUNA PÂRGĂREȘTI**

**UTILIZATOR: COMUNA PÂRGĂREȘTI**

**ADRESA: COMUNA PÂRGĂREȘTI, PUNCT CUCULOS, JUDEȚ BACĂU**

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., a solicitantului și utilizatorului COMUNA PARGARESTI*

-AUGUST 2023 -

## Scrisoare de transmitere

Către,

COMUNA PARGARESTI

Referitor la: Teren extravilan

Comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății: teren extravilan situat în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, proprietatea : ALEXE MARIA cu suprafata de 644 mp, din care 231 mp extravilan/ arabil, 413 mp teren extravilan/ faneata, identificat prin nr. cadastral 61828, înscris în Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobil numar cadastral 61828/ UAT Pargaresti.

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

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

Inspecția în teren a avut loc pe data de 10.08.2023, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 10.08-22.08.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 10.08.2023.

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

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață . Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin piață .

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale, a calculelor prezentate, **valoarea estimată, fără TVA, este de:**

**4.900 LEI , echivalent 1.000 EURO**

Firma noastră, reprezentată de Berian Corina Ioana, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

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

Cu deosebită considerație,

BERIAN CORINA-IOANA

Evaluator Autorizat EPI, EBM





## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b> .....	4
<b>2. Certificarea evaluatorului</b> .....	5
<b>Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării</b> .....	6
<b>Evaluator, competente, certificarea valorii</b> .....	6
<b>Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării</b> .....	6
<b>Identificarea activului supus evaluării</b> .....	6
<b>Tipul valorii; definiții</b> .....	6
<b>Data evaluării; moneda raportului</b> .....	6
<b>Amploarea investigației</b> .....	7
<b>Natura și sursa informațiilor</b> .....	7
<b>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</b> .....	9
<b>Conformitatea evaluării cu SEV</b> .....	9
<b>Descrierea raportului</b> .....	9
<b>Abordarea în evaluare</b> .....	9
<b>Capitolul 2. Prezentarea datelor</b> .....	10
<b>Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric</b> .....	10
<b>Tipul proprietății; definirea pieței</b> .....	11
<b>Scurtă analiză a pieței imobiliare</b> .....	11
<b>Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor</b> .....	19
<b>Cea mai bună utilizare</b> .....	19
<b>Modul de abordare a valorii</b> .....	19
<b>Evaluarea terenului</b> .....	20
<b>Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</b> .....	23

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

Proprietar	ALEXE MARIA			
Solicitant	COMUNA PARGARESTI			
Data raportului de evaluare	22.08.2023			
Data inspecției	10.08.2023			
Data evaluării	10.08.2023			
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665			
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație 0658/2023, Polița de asigurare de răspundere profesională seria G, nr.1046219/18.12.2022			
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Evaluator autorizat ANEVAR			
Tip proprietate	Teren extravilan			
Adresa proprietății	Comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău			
Cartier / amplasare	Zona Cuculos			
Utilități	Fara utilitati pe amplasament			
Teren	5 teren 644 mp, din care 231mp extravilan/arabil, 413 mp extravilan/faneata			
Proprietar	ALEXE MARIA			
Utilizare existentă	Teren extravilan			
Curs de schimb valutar	4,9433LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată teren extravilan	1.000	EUR	4.900	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	-			
Descriere anexe	-			
Observații speciale	- nu sunt			

## 2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Berian Corina Ioana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM



## Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

### Evaluator, competente, certificarea valorii

Evaluarea este realizată de către S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr.0658/2023, prin Berian Corina Ioana membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10665. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omniasig.

### Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Proprietar : **ALEXE MARIA**

Utilizatorul este **COMUNA PARGARESTI**

### Scopul evaluării

**Scopul evaluării** este achiziționarea. Pentru aceasta evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### Identificarea activului supus evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (Teren extravilan), situată în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, cu suprafața de 644, din care 231 mp extravilan/arabil, 413 mp teren extravilan/faneata, identificat prin nr. cadastral 61828, înscris în Planul Cadastral de Carte Funciara nr. 61828/15.06.2023/Pargaresti. A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale, respectiv asupra terenului, detinut de proprietar (descriș mai sus).

### Tipul valorii; definiții

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

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

### Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de evaluator Berian Corina Ioana, pe data de 10.08.2023 în prezența reprezentantului primăriei, domnul Rotaru Mitrut. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru) este data de 10.08.2023.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9433 RON, valabil pentru data de 10.08.2023. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

## **Amplizarea investigației**

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

## **Natura și sursa informațiilor**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Încheiere nr. 1520/6.06.2023 emisa de B.N.P. Catalina Umbrărescu,
- Refereat de admitere 4534/13.07.2023,
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobil număr cadastral 61828/Pargaresti/15.06.2023.
- Plan de amplasament.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Articole din presă.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## **Ipoteze și ipoteze speciale relevante:**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluării respectiv : Încheiere nr. 1520/6.06.2023 emisa de B.N.P. Catalina Umbrărescu, Refereat de admitere 4534/13.07.2023, Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobil număr cadastral 61828. Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosință;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe

oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.

- Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

- Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

#### **Ipoteze speciale:**

*- Terenul evaluat are numar cadastral. Nu s-a deschis Carte Funciara din lipsa actelor de proprietate. Terenul este in proprietatea doamnei Alexe Maria conform Inchiere nr.1520/6.06.2023, emisa de B.N.P. Umbrurescu Catalina si a documentelor anexate Raportului de evaluare.*

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute

Acest raport a fost elaborat în următoarele ipoteze dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 7. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicidecum și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți. Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

## **Conformitatea evaluării cu SEV**

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

Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și confirmare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400- Verificarea evaluării
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

## **Descrierea raportului**

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

## **Abordarea în evaluare**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Metoda comparației directe
2. Metoda proporției
3. Metoda extracției
4. Metoda parcelării
5. Metoda reziduală
6. Metoda capitalizării rentei de bază

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin piața .

## Capitolul 2. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric

Proprietatea evaluată este constituită dintr-un teren extravilan, situat în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, proprietatea : ALEXE MARIA cu suprafata de 644 mp, din care 231 mp extravilan/ arabil, 413 mp teren extravilan/faneata, identificat prin nr. cadastral 61828, înscris in Extrasul de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobil numar cadastral 61828/Pargaresti. Accesul se face de pe C.F. 61838, teren ce apartine : Alexe Maria, Alexe Dominic, Alexe Viorel-Florin.

Date despre zonă și localizare:



Proprietatea este situată în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, Accesul se face de pe C.F. 61838.

Utilități: Fara utilitati pe proprietate .

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte și documente:

- Incheiere nr. 1520/6.06.2023 emisa de B.N.P. Catalina Umbrurescu,
- Refereat de admitere 4534/13.07.2023,
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobil numar cadastral 61828/Pargaresti/15.06.2023.
- Plan de amplasament.



Proprietatea evaluată este un teren în formă neregulată. Terenul este parțial în pantă, cu acces de pe terenul cu C.F. 61838.

Utilități : fara utilitati.

### **Tipul proprietății; definirea pieței**

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din extravilanul comunei Pargaresti. Piața acestor terenuri este o piață rurală cu caracter regional, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din comuna, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde comuna Pargaresti. Prețurile sunt în stagnare, în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar ofertele nu fac distincție între o suprafață optimă de dezvoltare și una cu mult teren în exces. În zona de localizare a amplasamentului tranzacției nu sunt cunoscute.

### **Scurtă analiză a pieței imobiliare**

#### ***Definirea pieței***

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.

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 oferta. 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 supraoferta 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.

<https://www.bacau.net/imobiliare-bacau-numarul-de-vanzari-a-scazut-in-primele-patru-luni-din-2023/>

*, 'Vanzarile de imobile au scazut cu peste 20%, la nivel national*

Razboiul, ratele marite si inflatia au dus la scaderea vanzarilor pe piata imobiliara din Romania. Numarul caselor, terenurilor si apartamentelor care au facut obiectul tranzactiilor in primele 4 luni din 2023 a scazut fata de perioada similara a anului trecut. Potrivit datelor ANCPİ – la nivel national, in perioada ianuarie – aprilie 2023 s-au facut cu peste 20% mai putine tranzactii fata de aceeasi perioada din 2022.

In aprilie, la nivel national s-au vandut 41.921 imobile, cu **15.578** mai putine fara de martie si cu **11.304** mai putine fata de aprilie 2022.

**Imobiliare Bacau. Cate tranzactii s-au facut in 2023**

Potrivit datelor furnizate de ANCPİ pentru Bacau.net, in perioada ianuarie – aprilie 2022, in judetul Bacau s-au tranzactionat **4060** de imobile. In **aceeasi perioada, in 2023, s-au vandut 3702 de imobile** – cu 10% mai putin. De exemplu, in municipiul Bacau, in **aprilie 2023** s-au vandut doar **230 de imobile**.

Comparativ, am cerut și datele din luna aprilie pentru ultimii 3 ani, pentru a vedea diferențele. Astfel, la nivelul județului Bacău, în aprilie 2021 s-au vândut 1027 de imobile, în 2022 – 937 imobile iar în 2023 doar 747. Scaderea vânzării se vede de la an la an pe fondul multiplelor crize sociale, medicale și economice. Preturile la imobiliare au crescut foarte mult din 2020, după scumpurile masive ale materiilor primare din construcții. Cu toate acestea, chiar dacă vânzările s-au blocat, preturile nu au suferit modificări importante în ultima perioadă.”

Pentru proprietatea studiată subpiata delimitată este cea a amplasamentelor din împrejurimile municipiului Onesti .

### Analiza ofertei

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

Tendința preturilor de tranzacție este de stagnare, oferta la vânzare este mare în general iar cumpărătorii negociază prețurile de oferta cu mult în jos.

Ofertele corecte pentru actualul nivel al pieței sunt în jur de 2-7 euro/mp pentru terenurile extravilane.

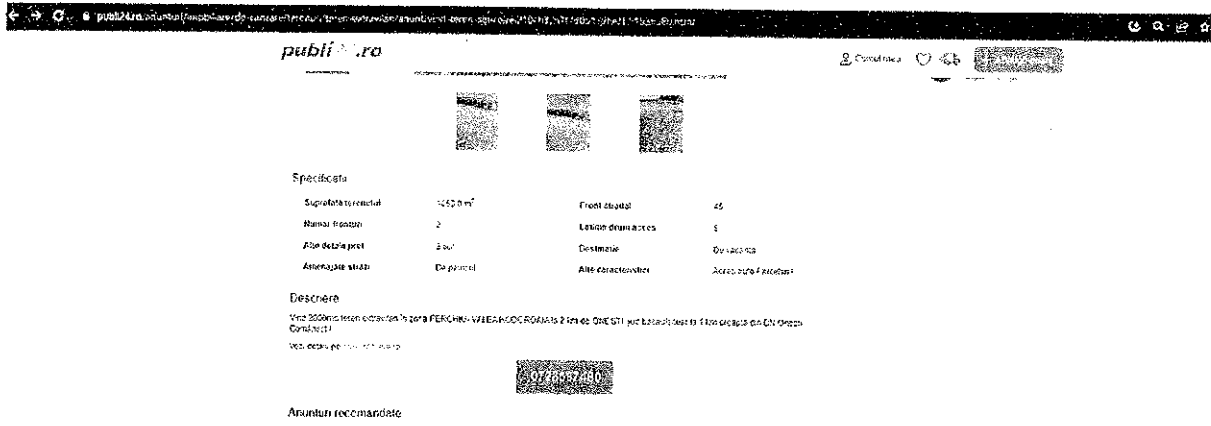
La data evaluării, în zona efectivă de localizare, oferta este din ce în ce mai scăzută.

În zona de localizare a proprietății evaluate și zone echivalente, am identificat, următoarele terenuri comparabile:

### Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vind-teren-agricol/ei210eh37h1f7d05179f9017i153h580.html>

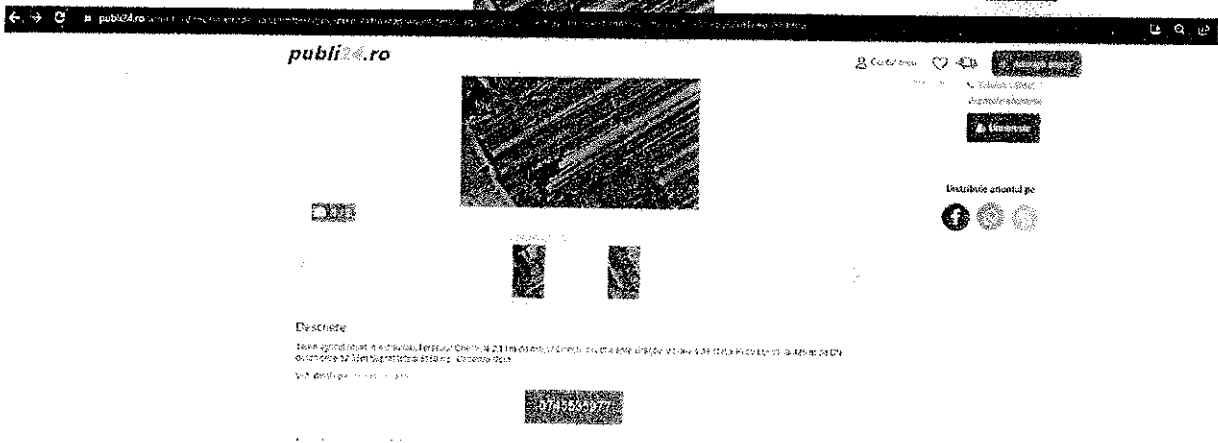
The screenshot shows a real estate listing on the website Publi24.ro. The listing is titled "Vind teren agricol" (Selling agricultural plot) and is priced at "5 EUR negociabil" (5 EUR negotiable). The listing includes a large photograph of a rural landscape with a field and trees. To the right of the image, there is a sidebar with additional information, including the name of the seller, "Holban Valentin", and a "Contact" button. The website's navigation and search bars are visible at the top.



Teren extravilan situat la iesirea din Onesti, zona Perchiu, in suprafata de 1850 mp. Fara utilitati pe amplasament. Acces de pe drum asfaltat.  
Oferta verificata telefonic

**Comparabila 2**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-agricol-vanzare-extravilan-onesti/h486687he30278e31e0i98i3d1hee858.html>



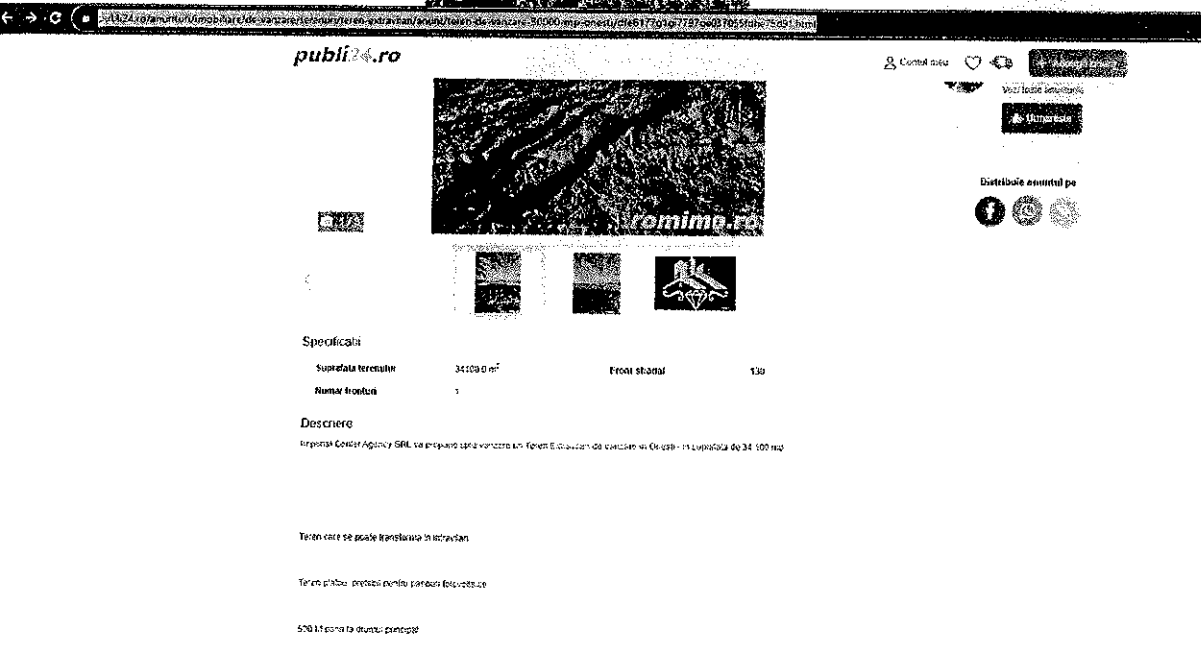
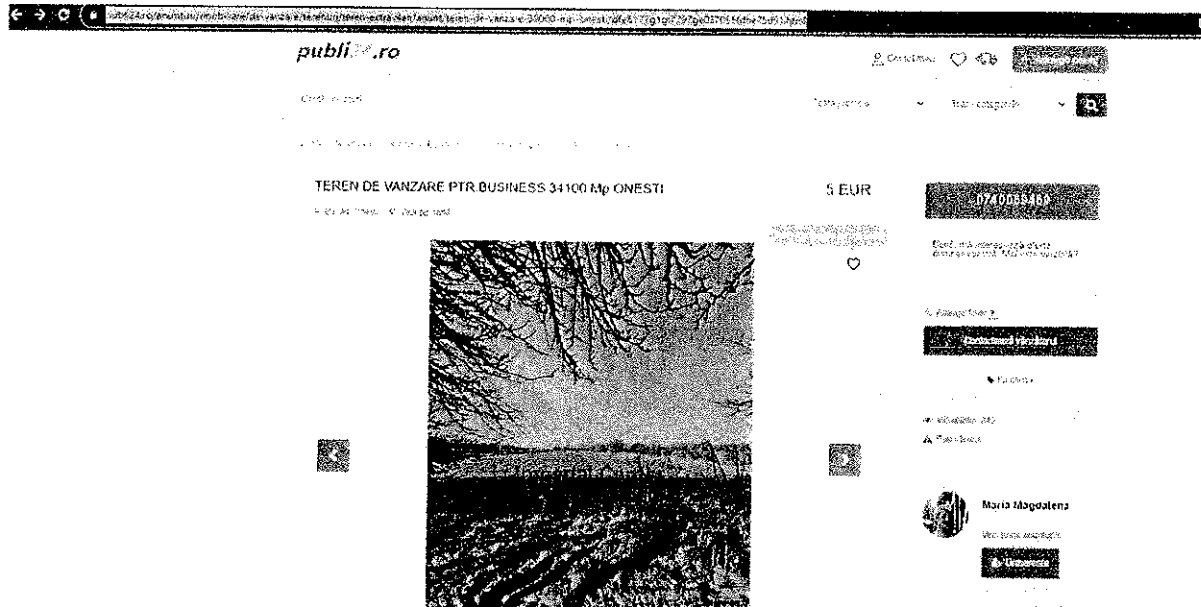
Teren extravilan situat in municipiul Onesti, Calea Brasovului, in apropiere de Peco Lukoil, S = 5150 mp, deschidere la drum de exploatare, teren plan, D= 12.35 ml

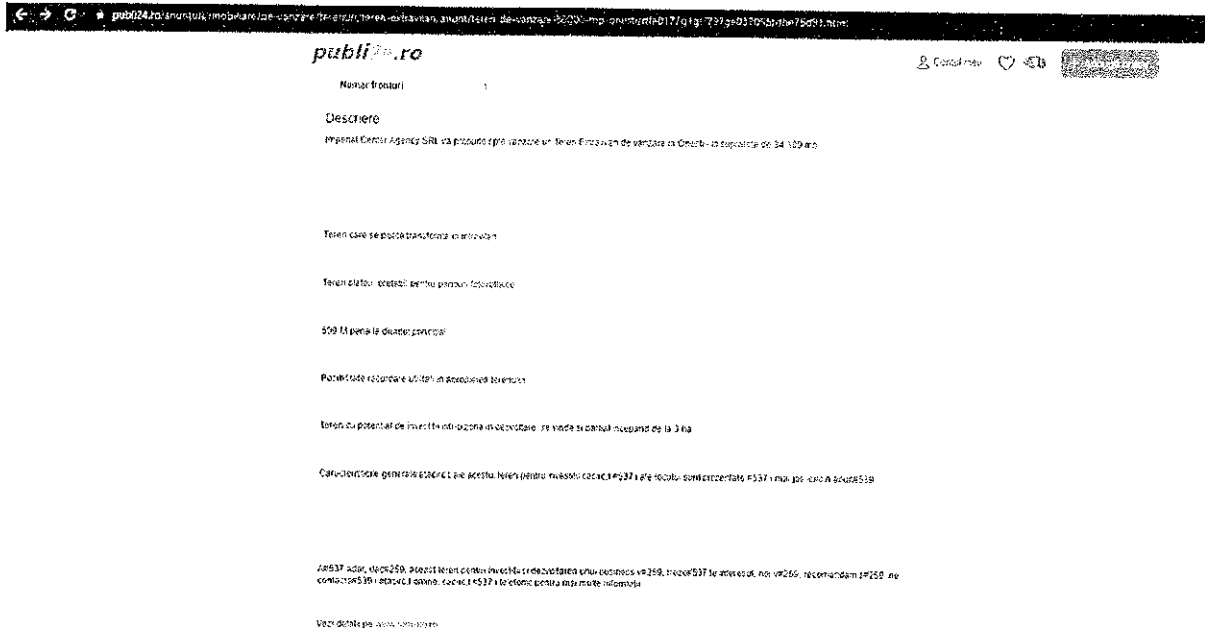
Utilitati – fara utilitati

Oferta verificata telefonic

**Comparabila 3**

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare-30000-mp-onesti/dfc8177g1gi7797ge037055fdhe75d91.html>

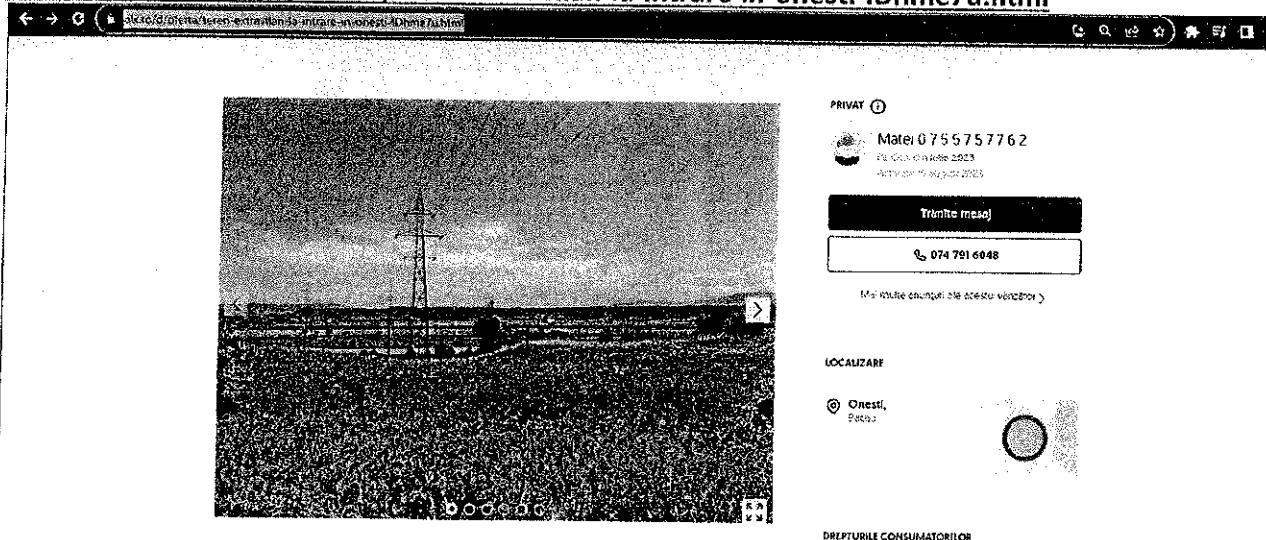




Teren extravilan situat in Onesti, zona industriala in suprafata de 34.100 mp, este sub forma regulata, D=130ml.Deschidere la drum asfaltat. Fara utilitati pe amplasament. Oferta verificata telefonic

Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-la-intrare-in-onesti-IDhme7u.html>



https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-la-intrare-in-onesti-IDbha7ub.html

Acetți teren e fort public de cete un vânzător privat.

Comparați teren de vânzare în teren de vânzare

Arată mai multe

7 € Fără negocieri

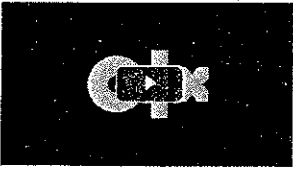
PROMOVAȚĂ REACTUALIZEAZĂ

Finanțare la rate Suport financiar 25.000 €-100 € Examinare și evaluare terenului

DESCRIERE

TELEFON 0 234 512 345

de vânzare teren extravilan la intrare în Onesti, zona stația electrică  
25000 m2  
Terenul este la 2 km de Onesti  
fost vînzat și pe parcelă  
Acetți teren bun cu auto sau imobilare



https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-4500-mp-tescani-bacau-IDvBNw.html

storia.ro

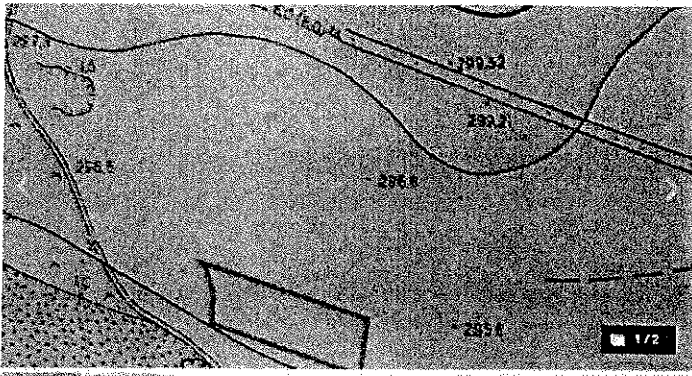
Do vânzare Detachiat Ansamblu rezidențial Comandă Creditare

Contul meu

Leca Imob. Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bacău > Bărești Tezaru > Tezcani > Teren extravilan 4500 mp, Tescani-Bacău



440 mp

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesată de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-4500-mp-tescani-bacau-IDvBNw.html

Tescani, Bărești Tezaru, Bacău

4.500 mp 8 400 €

Salvează

Leca Imob. Arată toate anunțurile

Administrația Locală de Urbanism S.C. Cluj Online Services S.R.L. galerie foto

Teren extravilan 4500 mp, Tescani-Bacău

8 400 €

2 €/m<sup>2</sup>

Propune un preț

Rata estimată: 247 RON/lună

Avans: 6.237 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvează anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	4.500 m <sup>2</sup>	Tip teren	agricol	Agente imobiliare
Locație	urbana	Dimensiuni	ca. 45x100m	Linca imob.
Vizionare la distanță	online	Tip vânzător	agenție	

740 mp

Romania, Strada Vasile Alecsandri, 6

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-4500-m2-teren-bacau-ID61661.html

8 400 €

0748 657 993

Romania, Strada Vasile Alecsandri, 6  
Marti, Bacău (Strada)

Vezi toate ofertele

### Descriere

Teren de vânzare, teren nivel plat, 4500 mp, desen Cămin 40m, exant la însușire în extravilan, Teren, Bacău. Toate acte în regulă.  
Telefon 0748657993 (nu)

### Particularități

Gard	nu
Tip acces	ne pavat
Împrejurimi	camp deschis

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-darmanesti-jud-bacau-IDI661.html>

storia.ro

De vânzare | Da închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Creditare

Contul meu

LISRA INTERNET BANK SA

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bacău > Darmanesti > Salatriu > Teren extravilan Darmanesti jud Bacau



Corina Butnariu  
Agentie  
0748 884 312

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesată de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-darmanesti-jud-bacau-IDI661.html

Salatriu, Darmanesti, Bacău

1 377 m<sup>2</sup> 2 700 €

LISRA INTERNET BANK SA

### Teren extravilan Darmanesti jud Bacau

Salatriu, Darmanesti, Bacău

2 700 €  
2 Ckm<sup>2</sup>  
Propune un pret

Rata estimată: 79 RON /luna	Avans: 2.005 RON (15%)	Perioada împrumutului: 30 ani	Folosește calculatorul de credite	Salvează anunțul
--------------------------------	---------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	------------------

Raportează

### Prezentare generală

Suprafață	1.377 m <sup>2</sup>	Tip teren	agricol	Agentie imobiliara
Locație	Salatriu, Darmanesti, Bacău	Dimensiuni	1377 m <sup>2</sup>	LISRA INTERNET BANK SA
Vizionare la distanță	1377 m <sup>2</sup>	Tip vânzător	agentie	754 anunțuri

Calea Vitan nr.6-6A, Sectorul 3, Bucuresti (secto-ru)

Vezi toate ofertele

The screenshot shows a web browser window with the URL [storia.ro/oferta/teren-extravilan-darmaresti-jud-bacau-1853.html](http://storia.ro/oferta/teren-extravilan-darmaresti-jud-bacau-1853.html). The listing details include a plot area of 1377 mp and a price of 2700 €. The location is specified as Cămin nr. 6-BA, Sectorul 3, București (Sectorul 3). A button labeled 'Vezi toate ofertele' is visible. The description states: 'Propunem spre vânzare teren extravilan cu destinație fânează, situat în localitatea Darmănești, sat Salatruc, Punct Carari, Jud. Bacău. Lotul de teren în suprafață de 1377 mp este identificat prin CP 03289 nr cad 09295.'

### Analiza cererii

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, 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.

În anul 2023, se observă o stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare, practic nu se înregistrează tranzacții de vânzare decât în mod ocazional, investitorii preferă să închirieze decât să cumpere, principala cauză fiind înăsprirea condițiilor de creditare.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a Comunei Pargaresti și împrejurimilor, municipiulul Onesti. Cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinația de terenuri extravilane este la un nivel scăzut pentru loturi de terenuri care nu prezintă mai multe facilități, cum ar fi deschiderea terenului să fie mai mare pentru posibilitatea parcelării, localizarea și utilitățile. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată de către clienți, care ar achiziționa și loturile vecine în vederea alipirii loturilor.

Atractivitate și competitivitate proprietății studiate provine din:

- dispunere locală și utilități în apropiere.

### Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.



## Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor

### Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Tinând seama de aceste considerente în cazul de față cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber. Prin premisa criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta este: *este permisibilă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar și este maxim productivă.*

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea actuală, fiind destinată achiziționării terenului.

### Modul de abordare a valorii

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

1. metoda comparației directe – cea mai utilizată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că nu avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;

4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluării;
5. metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;
6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Dintre cele 6 metode posibile, s-a considerat relevantă doar metoda comparației .

## Evaluarea terenului

### Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piata

#### Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compara și ajustează tranzacții/oferte și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globala care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea ,de evaluat'.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

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

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).

- ✓ Valoare unitară teren extravilan = 1.6 euro/mp
- ✓ Se menționează că acest preț unitar este aplică suprafeței de 644 mp.  
Astfel, valoarea amplasamentului este:
- ✓ Vamplasament = 1.000 Euro

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 3 pentru oferta cu -15%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli dupa cumparare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Localizare:*
  - S-au ajustat negativ comparabilele 1, 2 și 3. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zona municipiului Onesti sunt cu aprox. 10, 50% mai mari fata de cele din comuna Pargaresti.
  
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 1000 mp diferenta in plus sau minus.

  - Comparabila 1 se corecteaza cu  $(1850-644)/1000 * 0.5\% = 1\%$
  - Comparabila 2 se corecteaza cu  $(5150-644)/1000 * 0.5\% = 2\%$
  - Comparabila 3 se corecteaza cu  $(34100-644)/1000 * 0.5\% = 17\%$
  
- *Utilități disponibile*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Topografie:*
  - S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1,2 și 3. In urma analizei de piata terenurile cu topografie plana sunt cu aproximativ 10 % mai mari fata de cele cu topografie in panta;
  
- *Acces deschidere:*
  - S-au ajustat comparabilele 1 și 3 cu -30% deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor cu acces direct la drum asfaltat (drum principal/ asfaltat) sunt cu 30% mai mari fata de cele care nu au acces direct.
  - S-a ajustat comparabila 2 cu -10% deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor cu acces direct la drum de exploatare sunt cu 10% mai mari fata de cele care nu au acces direct.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 2, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **1.6 Euro/mp (rotunjit)**.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	644	1,850	5,150	34,100
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		5.0	2.3	5.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0.50	-0.23	-0.50
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	august-23	august-23	august-23
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	2.10	4.50
5	Localizare	Comuna Pargaresti, punct Cuculos, judet Bacau	Zona Perchiu, Onesti, judet Bacau (zona mai buna)	Municipiul Onesti, Calea Brasovului, zona Lukoil, judet Bacau (zona mai buna)	Zona industriala Onesti, judet Bacau (zona mai buna)
	Valoare ajustare (%)		-50%	-10%	-50%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-2.25	-0.21	-2.25
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		2.25	1.89	2.25
<b>Caracteristici fizice</b>					
6	Suprafata (mp)	644	1,850	5,150	34,100
	Valoare ajustare (%)		1%	2%	17%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.02	0.04	0.38
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.27	1.93	2.63
7	Destinatia (utilizarea terenului)	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.27	1.93	2.63
8	Utilitati	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		2.27	1.93	2.63
9	Acces / deschidere	Fara acces direct	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ drum de exploatare	Acces direct/ strada asfaltata
	Valoare ajustare (%)		-30%	-10%	-30%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		-0.68	-0.19	-0.79
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.59	1.73	1.84
10	Topografie	neregulata/ partial in panta	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.16	-0.17	-0.18
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		1.43	1.56	1.66
<b>Corectie totala bruta absoluta (Euro)</b>			<b>3.1</b>	<b>0.6</b>	<b>3.6</b>
<b>Corectie totala bruta procentuala (%)</b>			<b>62%</b>	<b>26%</b>	<b>72%</b>
Numar corectii			4	4	4
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		3		★	
<b>VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>1.60</b>			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		<b>1,000</b>			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		<b>4,900</b>			

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii****4.900 LEI (1.000 EURO la cursul 1 EURO=4,9433LEI)**

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

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren extravilan/arabil/faneata) și scopul evaluării (achiziționării), este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

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

specificație	Abordarea prin piața
adecvarea	bună
precizia	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	suficientă

Având în vedere faptul că abordarea prin piață este precisă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Teren extravilan” situată în comuna Pargaresti, punct Cuculos, județ Bacău, proprietatea: ALEXE MARIA data de 10.08.2023 este cea dată de abordarea pe piață respectiv: (rotunjit):

**1.000 EURO, echivalent 4.900 lei****Valoarea nu contine TVA**

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.

Membru Corporativ al ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT,

Berian Corina Ioana

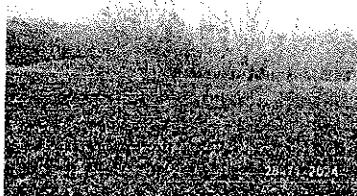
Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)





Nr.96/4.12.2024

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE  
TEREN EXTRAVILAN CU NUMĂRUL CADASTRAL 61837, C.F. 61837**



**Situată în comuna Pargaresti, punct „Coasta Nicoresti”, județ Bacău**

**PROPRIETAR: LĂCĂTUȘ MONICA**

**SOLICITANT: COMUNA PÂRGĂREȘTI**

**UTILIZATOR: COMUNA PÂRGĂREȘTI**

**ADRESA: COMUNA PÂRGĂREȘTI, PUNCT „COASTA NICOREȘTI”, JUDEȚ BACĂU**

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., a solicitantului și utilizatorului COMUNA PARGARESTI și proprietarului LĂCĂTUȘ MONICA*

-DECEMBRIE 2024-



**Scrisoare de transmitere**

Către,

**COMUNA PARGARESTI**

Referitor la: Teren extravilan

Comuna Pargaresti, punct „Coasta Nicoresti”, județ Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății: teren extravilan situat în comuna Pargaresti, punct „Coasta Nicoresti”, județ Bacău, proprietatea : LACATUS MONICA cu suprafata de 1044 mp, din care 514 mp extravilan/ arabil, 531 mp teren extravilan/ faneata, T73, P7669, identificat prin nr. cadastral 61837, înscris în Extras de Carte Funciara 61837, cu numarul cadastral 61837/ UAT Pargaresti.

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

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

Inspecția în teren a avut loc pe data de 28.11.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 28.11-6.12.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 28.11.2024.

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

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață . Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin piață .

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale, a calculelor prezentate, valoarea estimată, fără TVA, este de:

**9.500 LEI, echivalent 1.900 EURO**

Firma noastră, reprezentata de Berian Corina Ioana, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

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

Cu deosebită considerație,

**BERIAN CORINA-IOANA**

Evaluator Autorizat EPI, EBM





## Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....	4
2. Certificarea evaluatorului .....	5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării .....	6
Evaluator, competente, certificarea valorii .....	6
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării .....	6
Identificarea activului supus evaluării .....	6
Tipul valorii; definiții .....	6
Data evaluării; moneda raportului .....	6
Amplourea investigației .....	7
Natura și sursa informațiilor .....	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	9
Conformitatea evaluării cu SEV .....	9
Descrierea raportului .....	9
Abordarea în evaluare .....	9
Capitolul 2. Prezentarea datelor .....	10
Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric .....	10
Tipul proprietății; definirea pieței .....	10
Scurtă analiză a pieței imobiliare .....	11
Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor .....	18
Cea mai bună utilizare .....	18
Modul de abordare a valorii .....	19
Evaluarea terenului .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	23

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

Proprietar	LACATUS MONICA		
Solicitant	COMUNA PARGARESTI		
Data raportului de evaluare	6.12.2024		
Data inspecției	28.11.2024		
Data evaluării	28.11.2024		
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665		
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație 0658/2024, Polița de asigurare de răspundere profesională seria G, nr.1063633/18.12.2023		
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Evaluator autorizat ANEVAR		
Tip proprietate	Teren extravilan/arabil/faneata		
Adresa proprietății	Comuna Pargaresti, punct „Coasta Nicoresti”, județ Bacău		
Cartier / amplasare	Zona Coasta Nicoresti		
Utilități	Fara utilitati pe amplasament		
Teren	S teren 1044 mp, din care 514 mp extravilan/arabil, 531 mp extravilan/faneata		
Proprietar	LACATUS MONICA		
Utilizare existentă	Teren extravilan		
Curs de schimb valutar	4,9769LEI/EUR		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată teren extravilan	1.900	EUR	9.500 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	-		
Descriere anexe	-		
Observații speciale	- nu sunt		

## 2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Berian Corina Ioana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM



## Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

### Evaluator, competente, certificarea valorii

Evaluarea este realizată de către S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr.0658/2024, prin Berian Corina Ioana membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10665. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omiasig.

### Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Proprietar : LACATUS MONICA

Utilizatorul este COMUNA PARGARESTI

### Scopul evaluării

Scopul evaluării este achiziționarea. Pentru aceasta evaluatorul a estimat *valoarea de piață* a proprietății menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### Identificarea activului supus evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (Teren extravilan), situată în comuna Pargaresti, punct „Coasta Nicoresti”, județ Bacău, cu suprafața de 1044, din care 514 mp extravilan/ arabil, 531 mp teren extravilan/faneata, T73,P669, identificat prin nr. cadastral 61837, înscris în Cartea Funciara nr. 61837/18.11.2024/Pargaresti. A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale, respectiv asupra terenului, detinut de proprietar (descriș mai sus).

### Tipul valorii; definiții

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

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

### Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de evaluator Berian Corina Ioana, pe data de 28.11.2024 în prezența reprezentantului primăriei, domnul Rotaru Mitrut. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru) este data de 28.11.2024.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9769 RON, valabil pentru data de 28.11.2024. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

## **Amplizarea investigației**

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

## **Natura și sursa informațiilor**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Certificat de mostenitor nr. 151/25.10.2023, emis de B.N.P. Catalina Umbrărescu,
- Act notarial de rectificare nr. 12/7.10.2024, emis de B.N.P. Catalina Umbrărescu.
- Extras de Carte Funciara 61837/ 18.11.2024.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Articole din presă.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## **Ipozeze și ipoteze speciale relevante:**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluării respectiv : Certificat de mostenitor nr. 151/25.10.2023 emis de B.N.P. Catalina Umbrărescu, Act notarial de rectificare nr. 12/7.10.2024, emis de B.N.P. Catalina Umbrărescu, Extras de Carte Funciara 61837. Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosință;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze speciale:**

- Conform inspecție s-a constatat faptul că o parte din teren este cu tufăriș. Pentru transformarea acestuia în teren extravilan cu categoria de fâneață sau arabil acest tufăriș se poate îndepărta manual, prin curățarea acestuia. Este important de eliminat rădăcinile pentru a preveni regenerarea tufărișului.

-Evaluarea s-a realizat pentru categoria de folosință: teren extravilan/ fâneață .

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute

Acest raport a fost elaborat în următoarele ipoteze dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 7. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicidecum și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți. Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

### **Conformitatea evaluării cu SEV**

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

Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- 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
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400- Verificarea evaluării
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

### **Descrierea raportului**

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

### **Abordarea în evaluare**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Metoda comparației directe
2. Metoda proporției
3. Metoda extracției
4. Metoda parcelării
5. Metoda reziduală
6. Metoda capitalizării rentei de bază

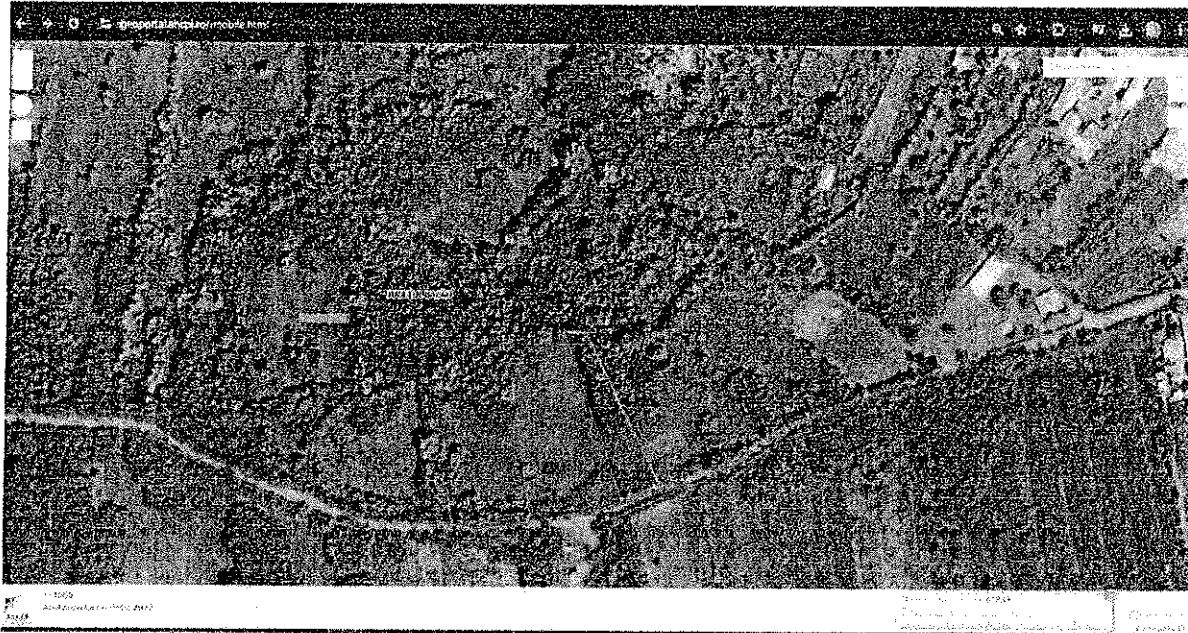
Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin piața .

## Capitolul 2. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric

Proprietatea evaluată este constituită dintr-un teren extravilan, situat în comuna Pargaresti, punct „Coasta Nicoresti”, județ Bacău, proprietatea : LACATUS MONICA cu suprafata de 1044 mp, din care 514 mp extravilan/ arabil, 531 mp teren extravilan/faneata, T73, P 7669, identificat prin nr. cadastral 61837, înscris in Extrasul de Carte Funciara 61837/Pargaresti. Accesul se face de pe un drum de exploatare cu D= 18.17 ml, drum din pamant.

Date despre zonă și localizare:



Proprietatea este situată în comuna Pargaresti, punct „Coasta Nicoresti”, județ Bacău, Accesul se face de pe drumul de exploatare, drum din pamant, D= 18.17 ml.

Utilități: Fara utilitati pe proprietate .

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte și documente:

- Certificat de mostenitor nr. 151/25.10.2023, emis de B.N.P. Catalina Umbrurescu,
- Act notarial de rectificare nr. 12/7.10.2024, emis de B.N.P. Catalina Umbrurescu.
- Extras de Carte Funciara 61837/ 18.11.2024.

Proprietatea evaluată este un teren în formă regulată. Terenul este partial în panta, cu acces de pe un drum de exploatare, din pamant. Conform inspecție s-a constatat faptul că o parte din teren este cu tufăriș.

Utilități : fara utilitati.

### Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din extravilanul comunei Pargaresti. Piața acestor terenuri este o piață rurală cu caracter regional, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din comuna, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde comuna Pargaresti. Prețurile sunt în stagnare, în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar



oferțele nu fac distincție între o suprafață optimă de dezvoltare și una cu mult teren în exces. În zona de localizare a amplasamentului tranzacției nu sunt cunoscute.

### **Scurtă analiză a pieței imobiliare**

#### ***Definirea pieței***

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.

Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit timp de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor de evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive ;
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori independenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

### **ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII**

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună pentru un teren extravilan, ce se poate utiliza pentru fânaș sau alte activități în domeniul agricol, cu acces de pe un drum de exploatare.

Utilități: Curent electric la 500 m.

### **DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE**

Zona studiată și piața specifică este cea a din comuna Pârgărești. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor extravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piața, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală-zona marginală, dar poate fi extinsă la nivelul întregii zone, vecinătăți. Oferta de astfel de proprietăți este scăzută, pornind de la preturi mai accesibile la preturi mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru fiecare proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, concurează cu proprietatea subiect în aria de piața au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se în grila datelor de piața.

### **TIPUL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor extravilane, libere, situate în comuna Pârgărești, zona marginală, dar și alte zone din împrejurimile comunei, precum comuna Caiuti, comuna Bogdanesti, zona Racauti.

### **ARIA PIETEI**

Proprietatea imobiliara supusa descrierii, se afla in comuna Pârgărești zona marginala a comunei.

Aria pietei din care face parte proprietatea subiect este una rurala. In zona marginala, exista parcele de teren libere, neconstruibile. Aria pietei din care face parte proprietatea subiect este una locala, zona ce prezinta urmatoarele avantaje: acces facil, acces la toate utilitatile.

### **PROPRIETATI SUBIECT DISPONIBILE**

Oferta de terenuri construibile in zona analizata este variata, pornind de la preturi mai mari, in functie de nevoile fiecarui client.

In urma analizei preferintelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de terenuri se observa ca un impact pozitiv asupra valorii proprietatii il pot avea : localizarea, utilitatile existente si suprafata terenului.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au suprafata a terenurilor cuprinsa intre 2864-7200 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piata proprietatilor imobiliare de tip teren liber in zona rurala.

### **ANALIZA CERERII**

Cererea pietei reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potential (cumparatori, chiriasi) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumparare este in stagnare in aceasta perioada, datorita efectelor economice la nivel global si cresterii dobanzilor pentru imprumuturilor bancare. Acest tip de proprietate este destinata pentru agricultura (cultivarea plantelor, creșterea animalelor, livezi, viță de vie, etc.). Ele pot fi utilizate pentru culturi intensive sau pentru pășunat. În mod normal, construcțiile pe terenuri extravilane sunt limitate și reglementate strict (de exemplu, doar clădiri agricole sau cu alte destinații aprobate).

La data evaluarii, consideram ca putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente in piata, iar in ceea ce priveste tipul de proprietate analizata la nivelul comunei Pârgărești si imprejurimi (comuna Caiuti, comuna Bogdanesti, zona Racauti), acestea ramanand la acelasi nivel.

### **ANALIZA OFERTEI**

Oferta aferenta proprietatilor disponibile spre vanzare care sunt asimilabile proprietatii subiect se numeste oferta competitiva.

Pe parcursul ultimilor ani, pretentiile vanzatorilor de terenuri libere si-au mentinut tendinta de crestere. In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este in stagnare. Pentru acest tip de proprietate am ales ofertele de mai jos, iar preturile pornesc de la cca 3 euro/mp pana la 5 euro/mp. Ofertele de astfel de terenuri pentru inchiriere este inexistentă, fapt care determina o piata a vanzatorului.

Negocierea preturilor pentru terenurile extravilane avand cea mai buna utilizare de teren constructibil la nivelul comunei Pârgărești este cuprins intre 10-15% din pretul de oferta al proprietatii.

In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare oferite spre vanzare, valabile la data evaluarii.

INFORMATII DE PIATA RELEVANTE	DESCRIEREA COMPARABILELOR-DATE DE INTRARE IN EVALUARE			
	TERENUL ANALIZAT	C1	C2	C3
Suprafata (mp)	1,044	5,200	2,864	7,200
Pret (Euro/mp)		4.5	3.0	5.0
Pret (euro)		23,400	8,592	36,000
Localizare	Comuna Pargaresti, punct "Coasta Nicoresti", judet Bacau	Comuna Caiuti, DN 11A, judet Bacau (zona mai buna)	Comuna Bogdanesti, drumul spre Ferma Bogdanesti, judet Bacau (zona similara)	Dealul Malului, Intre Seră și sat Răcăuți, judet Bacau (zona mai buna)
Acces / deschidere	Acces direct/drum de exploatare	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ drum de exploatare	Acces direct/ strada asfaltata
Utilitati	la limita proprietatii	similar	similar	similar
Topografie	regulata/ partial in panta	regulata/plana	regulata/in panta	regulata/plana
Categorie de folosinta	Extravilan/faneata/arabil	Extravilan/pasune	Extravilan/pasune	Extravilan/arabil
Componente non imobiliare/	considerat liber	liber	liber	liber

În zona de localizare a proprietății evaluate și zone echivalente, am identificat, următoarele terenuri comparabile:

#### Comparabila 1

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5200-mp-42-ml-deschidere-ia-dn-11a-caiuti-bacau-IDBx1w.html? gl=1\\*1e7866w\\* gcl aw\\*R0NWMLE3MzI2OTE1MTAuQ2owS0NRaUFnSmE2QmhdT0FSSXNBTWIMN1ZINFBhVEtySHdwTKREdHNofTNSLTFIRFZTMRFLbTN6VHJHZ25YdnloxyUNHMMW9OdU95dmE3c2FBb3M3RUFMd193Y0I.\\* gcl au\\*MzE5MTI5NzM1LjE3MjU5NzEyOTM.\\* ga\\*MTAwMzA1MTMwMI4xNiU5NzgxOTk0\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTczMzEzNzQ3Ni40MTEuMC4xNzgzMTM3NDc2LjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5200-mp-42-ml-deschidere-ia-dn-11a-caiuti-bacau-IDBx1w.html? gl=1*1e7866w* gcl aw*R0NWMLE3MzI2OTE1MTAuQ2owS0NRaUFnSmE2QmhdT0FSSXNBTWIMN1ZINFBhVEtySHdwTKREdHNofTNSLTFIRFZTMRFLbTN6VHJHZ25YdnloxyUNHMMW9OdU95dmE3c2FBb3M3RUFMd193Y0I.* gcl au*MzE5MTI5NzM1LjE3MjU5NzEyOTM.* ga*MTAwMzA1MTMwMI4xNiU5NzgxOTk0* ga NK3K3T1FT5*MTczMzEzNzQ3Ni40MTEuMC4xNzgzMTM3NDc2LjAuMC4w)

storia

Grup Imob

Imaginile

Distribuți Salvează

Codeo Group IMOB

0765 666 890

Suma afișată este rezultatul calculat automat pe baza informațiilor disponibile și poate să difere de valoarea reală de vânzare. Pentru mai multe detalii, contactați agentul responsabil.

4,50 €

Peșoni, Caiuti, Bacau

Unirea Towers  
- Iasi Podu Ros

**4,50 €**

Peșeni, Caluț, Bacău

**Teren de vânzare**

Suprafață: 5200 mp

Lățime: 42 m

Profundime: 124 m

Tip: teren

Statut: teren

Utilități: apă, gaze

Proiect: nu

Descriere

Teren extravilan situat pe Drumul Național 11A Caiuti-Adjud, în suprafață de 5200 mp, deschidere de 42 m. Fără utilități pe amplasament. Acces de pe drum asfaltat. Oferta verificată telefonic.

**Frumusețe din interior**

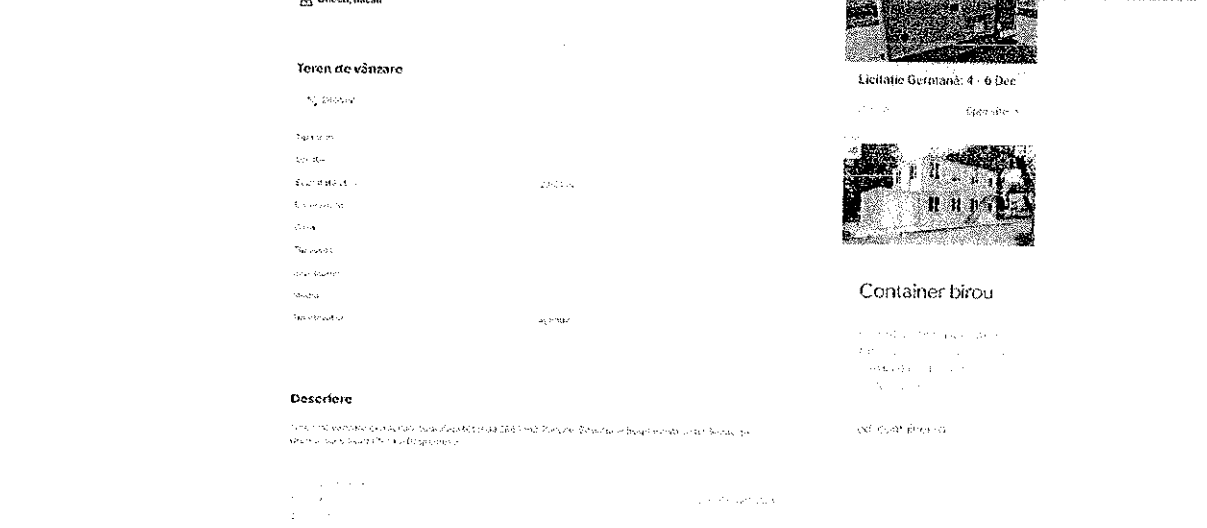
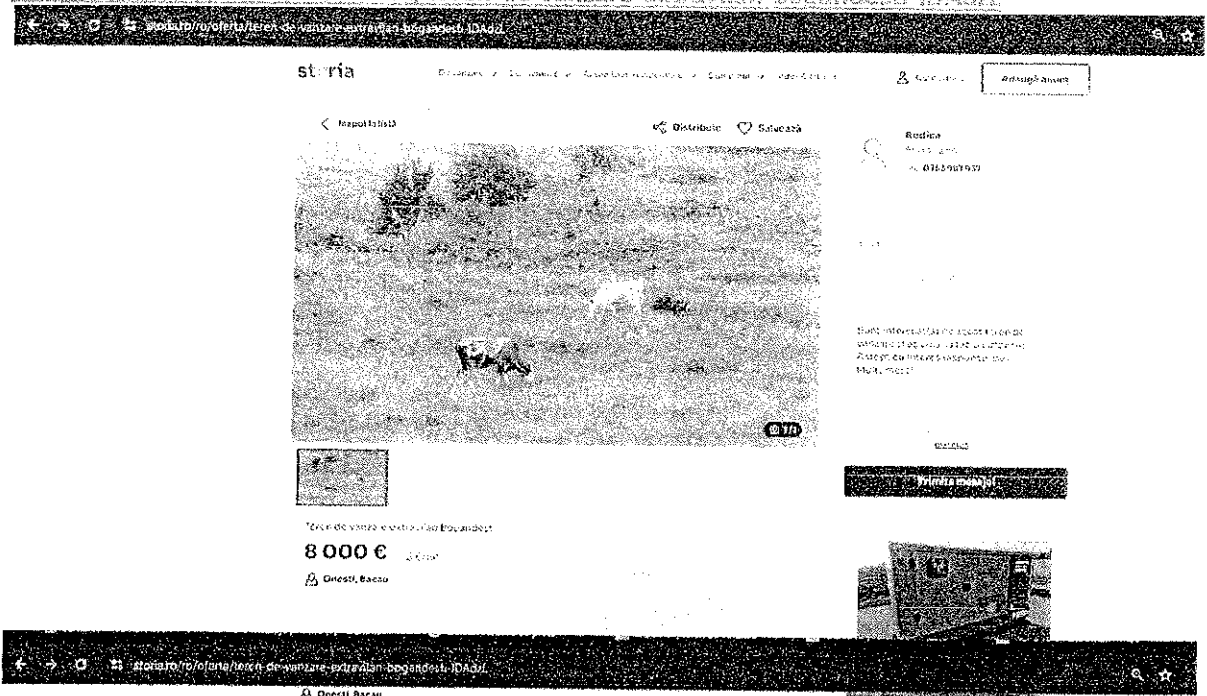
Placi Fibroceiment Ecocert

Deschideți

Teren extravilan situat pe Drumul National 11A Caiuti-Adjud, in suprafata de 5200 mp, deschidere de 42 m. Fara utilitati pe amplasament. Acces de pe drum asfaltat. Oferta verificata telefonic

### Comparabila 2

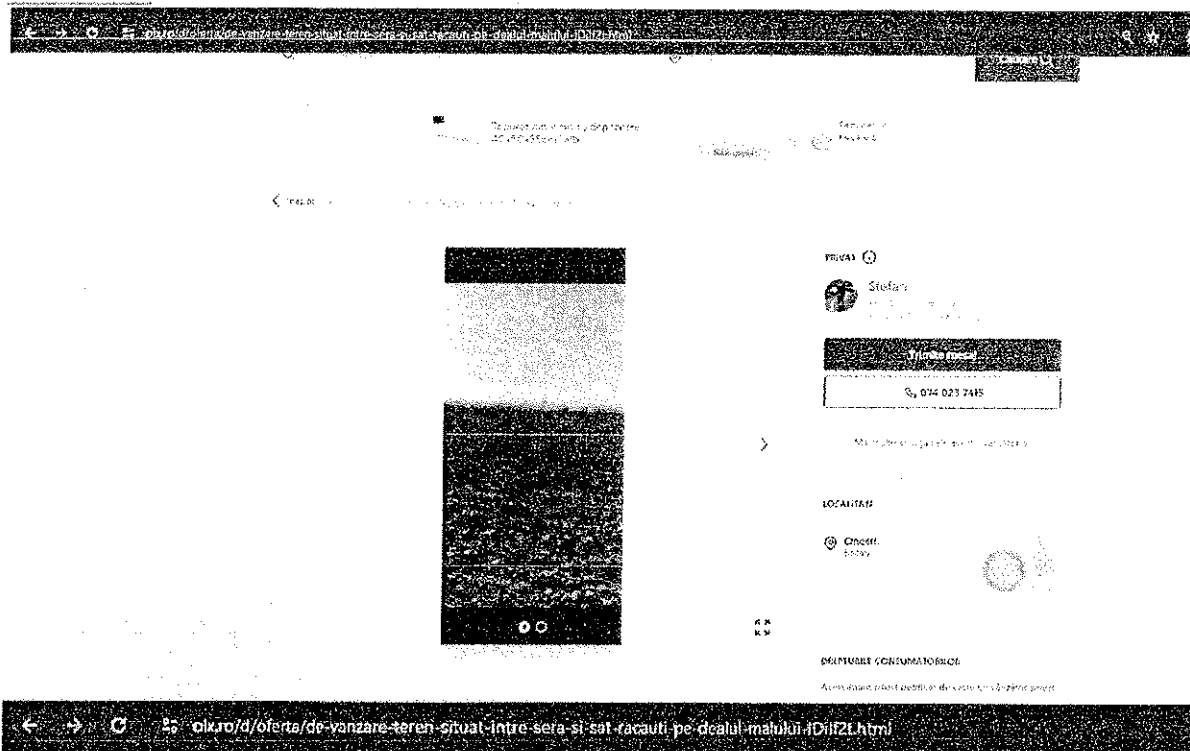
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-extravilan-bogdanesti-111Adyl>



Teren extravilan, suprafata total de 2864 m2. Pasune. Situatie in Bogdanesti, judet Bacau, pe drumul spre livada/ferma Bogdanesti, deschidere la drum balastat.  
 Utilitati – fara utilitati  
 Oferta verificata telefonic

## Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-situat-ntre-sera-si-sat-racauti-pe-dealul-malului-ID11f2t.html>



Pagina 10 dinembrie 2020

## De vânzare teren situat între Seră și sat Răcăuți (pe Dealul Malului)

**37 500 €** Preț negociabil

PROMOVEAZĂ
  REACTUALIZEAZĂ

Persona fizică

Suprafata utila: 7.200 mp

Extravilan / Intravilan, Extravilan

### DESCRIERE

Vand teren extravilan  
 Locația: între Oneg și Răcăuți  
 (pe Dealul Malului)  
 Lungime: 300m  
 Lățime: 24m  
 Suprafață: 7200m<sup>2</sup>  
 Preț ușor negociabil.

0 11719133

06 9261 425

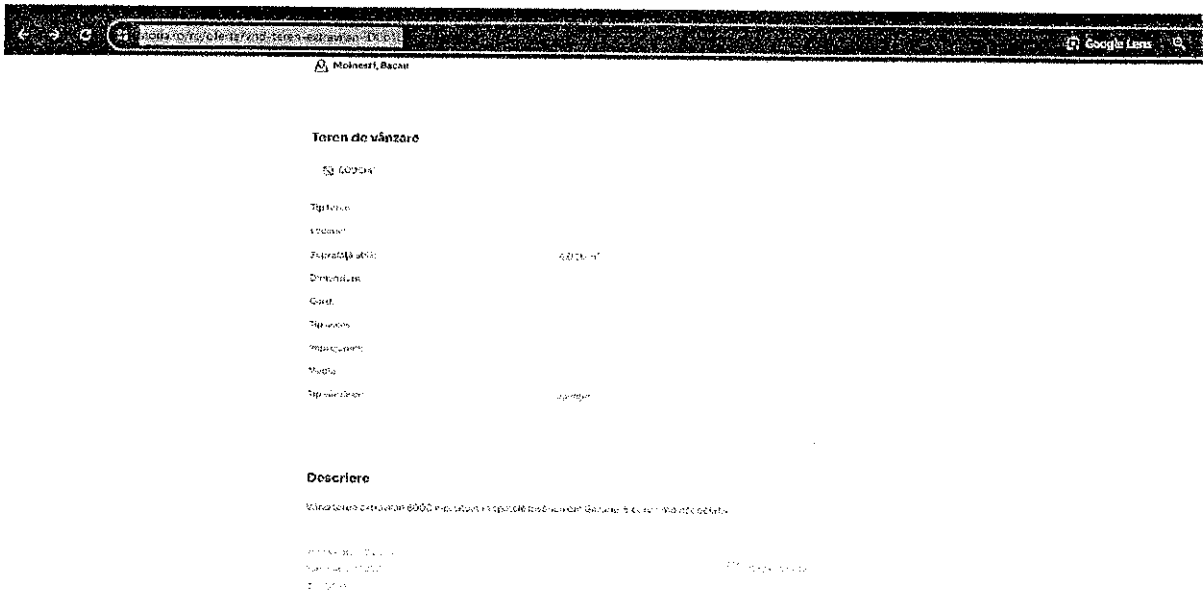
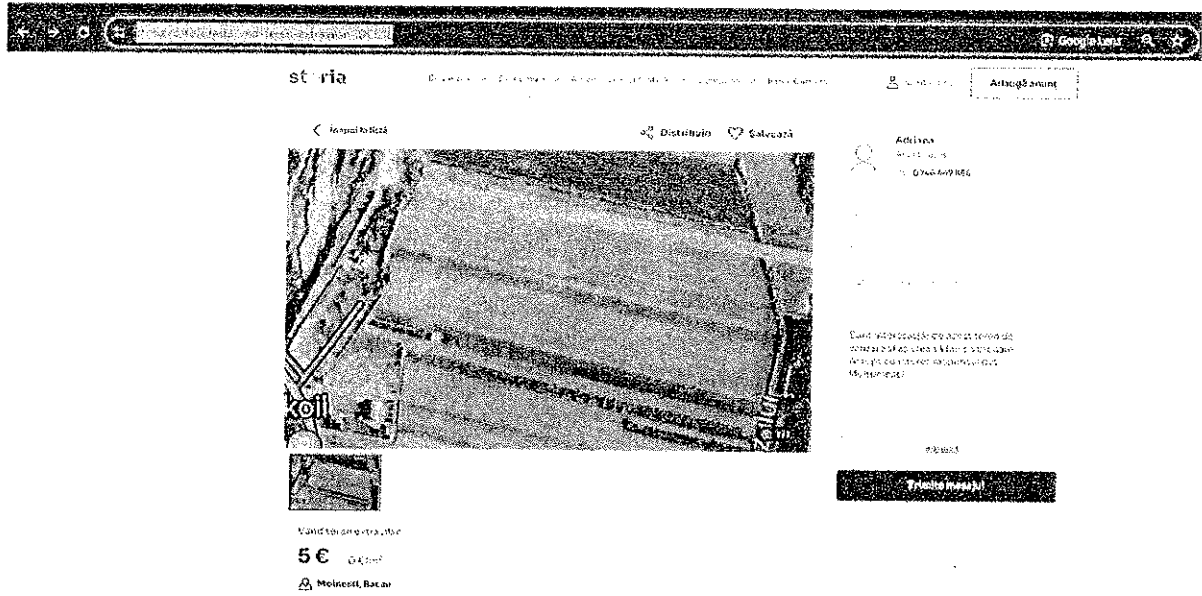
Teren extravilan situat teren situat între Seră și sat Răcăuți (pe Dealul Malului)

in suprafata de 7200 mp, este sub forma regulata, D= 24ml.Deschidere la drumi asfaltat. Fara utilitati pe amplasament.

Oferta verificata telefonic

Alte oferte

<https://www.storia.ro/oferta/rid-teren-extravilan-ID5011>



Vând teren extravilan 6000 mp, situat în spatele bisericii din Gazarie, 5 euro / mp negociabil  
 Oferta verificata telefonic

### ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclica, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiuni, varfuri, restrageri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențiala cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Piața achizițiilor este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar și imobiliar, datorită creșterii dobânzilor la credite în ultima perioadă, acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piața asupra imobilelor similare.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a prețurilor pe piața menționată.

### PREVIZIUNILE ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚA

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cererea și oferta competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba de o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor de piață specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect-teren extravilan liber face parte din proprietățile ce reprezintă potențial atractiv, datorită zonei de amplasare.

## Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor

### Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și impactul asupra mediului;
- fizic posibilă-se urmaresc condițiile care influențează CMBU. Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare;
- fezabilă financiar: se identifică utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive. Toate



utilizarile din care rezulta flucurii financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar;

- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Sucesiunea de aplicarea testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea reprezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilă fizică a utilizărilor probabile în mod rezonabil ale terenului.

Ținând cont pe de o parte de tipul proprietății, caracteristicile fizice și amplasare și de analiza C.M.B.U., **acest tip de proprietate se adresează pentru agricultura** (cultivarea plantelor, creșterea animalelor, livezi, viță de vie, etc.). Ele pot fi utilizate pentru culturi intensive sau pentru pășunat. În mod normal, construcțiile pe terenuri extravilane sunt limitate și reglementate strict (de exemplu, doar clădiri agricole sau cu alte destinații aprobate).

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea actuală, fiind destinată achiziționării terenului.

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

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

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

Comparația directă este cea mai creditabilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

#### a) Tehnici cantitative :

- Analiza pe perechi de date : un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;

- Analiza datelor secundare: o metoda pentru determinarea ajustarilor bazate pe date ce nu se refera direct la proprietatile imobiliare comparabile;
  - Analiza statistica;
  - Analiza costurilor: ajustarile se bazeaza pe indicatorii costului.
- b) Tehnicile calitative:
- Analiza comparatiilor relative: studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge la cuantificari;
  - Analiza tendintelor: analiza bazata pe un numar mare de date de piata;
  - Analiza clasamentului: folosita pentru a sorta datele comparabile in functie de diferentele dintre elementele de comparatie specific proprietatii;
  - Interviu: culegere de informatii ai unor participant pe piata imobiliara.

Din tehnicile enumerate anterior va fi folosita analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile vanzare, cheltuieli necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizare, caracteristici fizice: suprafata, destinatie, topografie, forma in plan, deschidere, utilitati disponibile, zona.

Dintre cele 6 metode posibile, s-a considerat relevantă doar metoda comparației .

## Evaluarea terenului

### Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piata

#### Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compara și ajustează tranzacții/oferte și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globala care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea ,de evaluat’.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

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

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).

- ✓ Valoare unitară teren extravilan = 1.8 euro/mp
- ✓ Se menționează că acest preț unitar este aplică suprafeței de 1044 mp.  
Astfel, valoarea amplasamentului este:
- ✓ Vamplasament = 1.900 Euro

## Grii datelor teren

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	1,044	5,200	2,864	7,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		4.5	3.0	5.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0.68	-0.45	-0.75
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		3.83	2.55	4.25
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		3.83	2.55	4.25
2	Condiții de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		3.83	2.55	4.25
3	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3.83	2.55	4.25
4	Condiții de piata (data)	data evaluarii	noiembrie-24	noiembrie-24	noiembrie-24
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3.83	2.55	4.25
5	Localizare	Comuna Pargaresti, punct "Coasta Nicoresti", judet Bacau	Comuna Caiuti, DN 11A, judet Bacau (zona mai buna)	Comuna Bogdanesti, drumul spre Ferma Bogdanesti, judet Bacau (zona similara)	Dealul Malului, intre Seră și sat Răcăuți, judet Bacau (zona mai buna)
	Valoare ajustare (%)		-30%	0%	-30%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1.15	0.00	-1.28
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		2.68	2.55	2.98
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	1,044	5,200	2,864	7,200
	Valoare ajustare (%)		2%	1%	3%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.05	0.03	0.09
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.73	2.58	3.06
7	Destinatia (utilizarea terenului)	Extravilan/faneata/arabil	Extravilan/pasune	Extravilan/pasune	Extravilan/arabil
	Valoare ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.82	-0.77	-0.92
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.91	1.80	2.14
8	Utilitati	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament	Fara utilitati pe amplasament
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		1.91	1.80	2.14
9	Acces / deschidere	Acces direct/drum de exploatare	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ drum de exploatare	Acces direct/ strada asfaltata
	Valoare ajustare (%)		-10%	0%	-10%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		-0.19	0.00	-0.21
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.72	1.80	1.93
10	Topografie	regulata/ partial in panta	regulata/plana	regulata/in panta	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		-10%	0%	-10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.17	0.00	-0.19
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		1.55	1.80	1.74
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			2.4	0.8	2.7
Corectie totala bruta procentuala (%)			53%	27%	54%
Numar corectii			5	2	5
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		2		★	
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) -		1.80			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		1,900			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		9,500			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 3 pentru oferta cu -15%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli după cumparare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Localizare:*
  - S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 3. În urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților din comuna Caiuti și comuna Racauti sunt cu aprox. 30% mai mari față de cele din comuna Pargaresti.
- *Destinație:*
  - S-au ajustat negativ comparabilele 1,2 și 3, cu -30%, ajustari ce reprezintă costurile cu îndepărtarea manuală a tufarului și curățarea acestuia.
  
- *Suprafața:*

Se apreciază o ajustare de 0.5% pentru fiecare 1000 mp diferență în plus sau minus.

  - Comparabilă 1 se corectează cu  $(5200-1044)/1000 * 0.5\% = 2\%$
  - Comparabilă 2 se corectează cu  $(2864-1044)/1000 * 0.5\% = 1\%$
  - Comparabilă 3 se corectează cu  $(7200-1044)/1000 * 0.5\% = 13\%$
  
- *Utilități disponibile*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Topografie:*
  - S-au aplicat ajustări negative pentru comparabilele 1 și 3. În urma analizei de piață terenurile cu topografie plană sunt cu aproximativ 10 % mai mari față de cele cu topografie în pantă;
  
- *Acces deschidere:*
  - S-au ajustat comparabilele 1 și 3 cu -10% deoarece în urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților cu acces direct la drum asfaltat (drum principal/ asfaltat) sunt cu 10% mai mari față de cele care au acces de pe drum de exploatare.

S-a ales valoarea finală de la comparabilă 2, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **1.8 Euro/mp (rotunjit)**.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii****9.500 LEI (1.900 EURO la cursul 1 EURO=4,9769 LEI)**

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

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren extravilan/arabil/faneata) și scopul evaluării (achiziționării), este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

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

specificație	Abordarea prin piata
adecvarea	bună
precizia	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	suficientă

Având în vedere faptul că abordarea prin piață este precisă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Teren extravilan” situată în comuna Pargaresti, punct Coasta Nicoresti, județ Bacău, proprietatea: LACATUS MONICA data de 28.11.2024 este cea dată de abordarea pe piață respectiv: (rotunjit):

**1.900 EURO, echivalent 9.500 lei**  
**Valoarea nu contine TVA**

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.

Membru Corporativ al ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT,

Berian Corina Ioana

Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)

