

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA ION CREANGĂ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA

Nr. 43 din 21.04.2022

pentru aprobarea demarării procedurii de cumpărare a terenului intravilan cu construcții , proprietatea domnilor Huci Ioan si Huci Anișoara , soți , situat în comuna Ion Creangă , satul Ion Creangă , str. I.C. Brătianu , nr. 113 , județul Neamț , documentatie cadastrală 50935 .

Consiliul local al comunei Ion Creangă, județul Neamț , întrunit în ședință ordinară ;
Analizând temeiurile juridice :

- art. 120 alin. (1) și art. 121 din Constituția României, republicată;
- art. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- Art. 46 din Legea nr. 273 /2006 privind finanțele publice locale , cu modificările și completările ulterioare ;
- art.554, art. 557 alin.(1), art. 859 alin.(2) , art. 863, lit., d” și art.1650-1745 din Legea 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor administrative ;
- art. 136 alin (1) din OG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completările ulterioare,

Tinând seama de :

- H.C.L nr. 7 din 10.02.2022 pentru aprobarea bugetului local al comunei Ion Creanga pentru anul 2022, cu modificarile si completările ulterioare ;
- Raportul de evaluare realizat de evaluator ANEVAR , nr. 1266/ 07.04.2022, înregistrat la Primăria comunei Ion Creanga la nr. 6400 din 18.04.2022,

Luând act de :

- Raportul de specialitate, înregistrat la nr. 6428 din 18.04.2022 ,intocmit de doamna Trișcău Mariana ,
- Referatul de aprobarea al primarului comunei , înregistrat la nr. 6427 din 18.04.2022.
- avizul pentru legalitate ,intocmit de secretarul general al UAT ;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local .

În temeiul dispozițiilor art. 84, art. 87, art.110 alin.(1) , art. 129 alin.(2) ,lit.” b ”; alin.(4) lit.”d” ,art.139 alin.(3) li.”g” , art. 140, alin.(1) , precum și al art. 196, alin.(1) lit. „a” , art. 197, art. 240 , si art. 243 din Codul administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 , cu modificările și completările ulterioare ,
Consiliul Local Ion Creanga, județul Neamț, adoptă prezenta ;

HOTĂRÂRE:

Art.1 Aprobarea studiului de oportunitate în vederea demarării procedurii de cumpărare a terenului intravilan cu construcții, proprietatea domnilor Huci Ioan și Huci Anișoara, soți, situat în comuna Ion Creangă, satul Ion Creangă, str. I.C. Brătianu, nr. 113, județul Neamț, documentație cadastrală 50935, conform anexei 1, parte integrantă din prezenta.

Art.2 Demararea procedurii de cumpărare a imobilului teren cu construcții în suprafață de 2.025 mp, înscris în CF 50935 – Ion Creangă, nr.cadastral 50935, situat în satul Ion Creangă, comuna Ion Creangă, str. I.C Brătianu, nr.113, lângă primarie, în vederea realizării unor parcuri și amenajare spațiu recreere cu bănci și fântână arteziană.

Art.3 Însușirea raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Casapu Ioan, în valoare de 202.183 lei, echivalent 40.906 Euro. Curs euro din data de 07.04.2022 este de 4,9426 lei/euro. Raportul de evaluare face parte integrantă din prezenta.

Art.4 Desemnarea a doi consilieri locali CUDRĂ H. LAI și IACOBAN C-TIN.....membrii în comisia de negociere. Comisia se va completa cu funcționari numiți prin dispoziția primarului din aparatul de specialitate.

Art.5 Prețul de cumpărare se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare de 202.183 lei, echivalent 40.906 euro lei. Curs euro din data de 07.04.2022 este de 4,9426 lei/euro. Comisia de negociere va încheia un proces verbal privind rezultatele negocierii urmând a fi adus la cunoștința consiliului local în vederea aprobării.

Art.6 Procesul verbal conținând prețul negociat va fi aprobat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Ion Creangă, în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat la un birou notarial.

Art. 7 Finanțarea obiectivului de investiții menționat la art. 2,3 se va face din fondurile bugetului local, conform listelor de investiții aprobate potrivit legii.

Art.7 Primarul comunei Ion Creangă este imputernicit pentru a semna contractul de vânzare cumpărare la un birou notarial.

Art.8 Secretarul general al UAT va comunica prezenta instituțiilor și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Bogdan- Vasile HUCI

Contrasemneaza ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea demarării procedurii de cumpărare a terenului intravilan cu construcții , proprietatea domnilor Huci Ioan si Huci Anișoara , soți , situat în comuna Ion Creangă , satul Ion Creangă, str. I.C. Brătianu , nr. 113 , județul Neamț ,documentatie cadastrală 50935

Inițiativa vânzării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică achiziționarea imobilului ;
- c) nivelul maxim al prețului de achiziție;
- d) procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii;
- e) alte informații, motive și justificări relevante, după caz.

a).Descrierea și identificarea bunului care urmeaza a fi achizitionat :

- (1) Terenul propus pentru cumpărare este situat în intravilanul comunei Ion Creanga , lângă primărie ,
- (2)Conform Hotărârii Consiliului local nr. 158 din 28.12.2021 imobilul este cuprins în zona A a Comunei.
- (3)Destinația stabilită conform Potrivit Planului Urbanistic General al comunei este zona de locuite colective cu regim de înaltime mediu,cu subzone functionale rezidențiale si activități complementare de comerț și servicii .
- (4)Terenul în cauză este destinat pentru amenajarea unor locuri de parcare pentru deservirea primăriei .

Situația juridică a terenului și vecinătăți

- (1)Parcela de teren înscrisă în CF Ion Creanga , nr.cadastral 50935 în suprafață de 2025 mp este situată în intravilanul comunei și este liberă de sarcini.
- (2)Teren este proprietatea privată a sotiilor Huci Ioan si Huci Anișoara
- (3)Amplasamentul –imobilul este amplasat în zona centrală a Comunei Ion Creangă ,
- (4)La limita terenului în cauză se află rețeaua electrică,instalația de apă,canalizare .In concluzie terenul beneficiaza în zona de posibilitati de racordare la toate utilitatile : retea electrica,apa si canal,retele de telefonie si Tv cablu.
- (5) Imobilul –teren în suprafata totala de 2025 mp inscrisa in CF nr.50935 Ion Creanga , nr.cadastral 50935, are următoarele vecinătăți:

N – most. Huci Gh. Neculai

E - most Iftimie Paraschiva

S – D.J. 207C , Strada I.C.Brătianu ,

V– Primăria Ion Creangă

b) Motive de ordin legislativ, economic financiar, social si de mediu care justifică achiziționarea imobilului ;

a) prevederile art. 553 alin. (1) si alin. (4) din Legea nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 republicată, privind Codul civil- proprietatea privată

-(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

- (4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

b) prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14 din O.U.G nr. 57/2019 privind codul administrativ, care precizează „ art. 129 alin (1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau central.

c) alin. (14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege „

Necesitatea și oportunitatea

Având în vedere numărul mare de masini si lipsa locurilor de parcare , terenul în cauza se va utiliza pentru amenajarea unor parcări destinate primăriei si alte persoane .

c. Nivelul maxim al prețului de achiziție

Prețul determinat de evaluator autorizat Casapu Ioan , pentru terenul intravilan înscris în CF nr. 50935 Ion Creanga , nr. cadastral 50935 în suprafață de 2025 mp este de 202.183 lei , echivalent 40.906 Euro.

Prețul de cumpărare a imobilului (teren) se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare.

d. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii – procedura negocierii de pret.

e. Alte informații, motive și justificări relevante

Achiziționarea terenului se face în scopul exclusive al realizării și satisfacerii interesului public al locuitorilor comunei Ion Creanga.

Nr.1266/07.04.2022



AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT
J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR: LEGITIMATIA 11232/2022
Tel.023748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate rezidentiala

situata in satul Ion Creanga, comuna Ion Creanga,
judetul Neamt

Aprilie 2022

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	6
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	8
1.10. INSPECTIA.....	8
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	9
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	11
2. DESCRIEREA RAPORTULUI	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	13
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	14
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	14
3.5. HARTA LOCATIEI	14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	14
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE15	15
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	16
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	16
4.4. OFERTA.....	16
4.5. CEREREA	16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	17
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	ERROR!

5.1.	CEA MAI BUNA UTILIZARE	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	ERROR!
	BOOKMARK NOT DEFINED.	
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
7.	ANEXE	18
8.	MENTIUNI FINALE	24
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	24
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIATE.....	24
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	25

07 Aprilie 2022

In atentia:	Clientul: Comuna Ion Creanga
	Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in satul Ion Creanga, comuna Ion Creanga, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in satul Ion Creanga, comuna Ion Creanga, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de imobilul constituit din suprafata de teren intravilan de 2.025 mp (curti constructii si arabil), pe care sunt edificate urmatoarele constructii: o casa construita din chirpici (C1), cu suprafata construita desfasurata de 62 mp, o anexa construita din chirpici (C2) cu suprafata construita desfasurata de 54 mp si o anexa (C3) cu suprafata construita desfasurata de 6 mp.

Bunul imobil este inregistrat cu numarul cadastral 50935 (teren), 50935-C1 (casa din chirpici), 50935-C2 (anexa din chirpici) si 50935-C3 (anexa), inscris in Cartea funciara r. 50935-UAT Ion Creanga.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

Data evaluarii

Data evaluarii este 07.04.2022.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 06.04.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl viceprimar Constantin Vasile. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport, a rezultat următoarea valoare:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea de piață	
		40.906 €	202.183 lei
	Total proprietate, din care:		
1	Locuinta P	3.157 €	15.604 lei
2	Anexa 54 mp	1.402 €	6.930 lei
3	Anexa 6mp	111 €	550 lei
	Total construcții	4.670 €	23.084 lei
4	Teren intravilan	36.236 €	179.099 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt note fără TVA

2) Curs B.N.R. din data de 07.04.2022 – 4,9426 lei/euro

Argumentarea valorii

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

- Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 07.04.2022 respectiv 4,9426 LEI/EUR;
- Valoarea estimată în LEI și EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, a pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene și internaționale ale evaluatorilor;
- datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2021

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel/fax: 0233748354

Tel/mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de membru titular ANEVAR legitimatia 11232/2022.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Seria RC; Nr. 078066325/2021.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut si nu are nici un interes fata de proprietatea evaluata si nici fata de partile implicate, iar onorariul nu a depins de marimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii , in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul supus evaluării este reprezentat de imobilul constituit din suprafața de teren intravilan de 2.025 mp (curți construcții și arabil), pe care sunt edificate următoarele construcții: o casă construită din chirpici (C1), cu suprafața construită desfășurată de 62 mp, o anexă construită din chirpici (C2) cu suprafața construită desfășurată de 54 mp și o anexă (C3) cu suprafața construită desfășurată de 6 mp.

Bunul imobil este înregistrat cu numărul cadastral 50935 (teren), 50935-C1 (casă din chirpici), 50935-C2 (anexă din chirpici) și 50935-C3 (anexă), înscris în Cartea funciară nr. 50935-UAT Ion Creanga.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."*

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 - Raportare (IVS 103); SEV 104 - Tipuri ale valorii; SEV 105 Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de către dnii Huci Ioan și Huci Anisoara.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 07.04.2022.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 07.04.2022.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 în Documentarea pentru elaborarea evaluării *"Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație"*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 06.04.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl viceprimar Constantin Vasile . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 06.04.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in vecinatatea primariei Ion Creanga. Pe terenul evaluat se afla o casa din chirpici si doua anexe gospodaraesti care nu fac obiectul evaluarii .
- 2 Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, canalizare.
- 3 Accesul se face din strada I. C. Bratianu - DJ 207C (face legatura dintre Ion Creanga si Valca Ursului).

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;

- Obiectivul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot influența valoarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;
- Evaluatorul nu realizează analiza geotehnică a terenului sau analiza tehnică a clădirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu și nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietății dar orice factor vizibil de contaminare și poluare va fi luat în considerare în raportul de evaluare;
- Se presupune că toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială;
- Acest raport de evaluare este confidențial în relația beneficiar-evaluator;
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile pornind de la premisa că acestea sunt adevărate și corecte;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativ și cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client sau reprezentanții acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului (dacă există). Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Consimțământul scris al Evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, modificat

sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzarilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla în proprietatea dlor Huci Ioan si Huci Anisoara . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 1347/31.10.2014 de BNP Bughelea Alina –Elena ;
- Incheierea nr 35472/03.11.2014 si extras de carte funciara 35472/03.11.2014 emis de ANCPI NEAMT .

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Comuna Ion Creangă este amplasată pe valea Siretului și pe dealurile Bârladului, cu întinse terenuri arabile și împădurite. Este traversată de șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre nord-vest de Horia (unde se termină în DN2) și spre sud-est de Valea Ursului. La Ion Creangă, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ207D, care duce spre sud la Icușești.

Suprafata: 7491 ha

Intravilan: 923,73 ha

Extravilan: 6567,27 ha

Populatie: 5815

Gospodarii: 2565

Nr. locuinte: 2855

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 4

Numele localitatilor aflate in administratie:

Ion Creangă, Averești, Izvoru, Muncelu, Recea, Stejaru

Asezarea geografica:

Teritoriul comunei Ion Creangă din județul Neamț se află, geografic, în Moldova, în nord-vestul Podișului Central Moldovenesc (Podișul Bârladului), coborând în partea vestică până în albia minoră a râului Siret care constituie și hotarul natural al comunei în vestul acesteia. Din punct de vedere administrativ, teritoriul comunei Ion Creangă, prin poziția pe care o ocupă, se află situat în partea de sud-est a județului Neamț. Centrul comunei, satul Ion Creangă, se află la o depărtare de 11 km de centrul orașului cel mai apropiat, Roman și de stația CFR cea mai apropiată, din același oraș.

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Extracția de gaze naturale

Comerț

Activitati economice principale:

Creșterea animalelor
Comerț
Agricultură
Confecționat tâmplărie din lemn, PVC, aluminiu

Firme reprezentative:

Talman SRL
SC Trei Sate

Obiective turistice:

Drumul Crucii
Muzeul etno-folcloric
Biserica Ion Creangă

Facilitati oferite investitorilor:

Apă și canalizare
Curent electric
Infrastructură modernizată
Forță de muncă

3.4. Informatii despre amplasament

Proprietatea este amplasata in localitatea Ion Creanga, strada I. C. Bratianu (DJ 207C).

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in vecinatatea primariei Ion Creanga.

Vecinatati: Nord – proprietate private ; Est – Primaria Comunei I.Creanga; Sud – strada I. C. Bratianu; Vest – proprietate private .

Cai de acces: din DJ 207C (asfaltat).

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii si arabil, nr cadastral 50935, in suprafata masurata de 2.025 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 28,3 ml, suprafata plana. Pe teren se afla o casa construita din chirpici cu suprafata desfasurata de 62 mp si doua anexe gospodaresti.

Terenul este imprejmuit cu gard din lemn, metalic si plasa.

Utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare.

3.7. Descrierea constructiilor

numar cadastral	cladire	PIF	descriere
50935-C1	casa din chirpici	1960	- Scd=60 mp; - fundatie din beton, construita din chirpici, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din table, alcatuita din 2 camere si hol - tencuieli gletuite, zugraveli cu var lavabil, finisaje de calitate medie - pardoseli din lemn, tamplarie din lemn cu geam simplu - instalatii: electrica, apa, canal, gaz - incalzire: sobe din teracota pe lemne - stare tehnica: buna
59300-C2	anexa din chirpici	1960	- Scd=54 mp; - fundatie din beton, construita din chirpici, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din table, alcatuita din 2 incaperi - tencuieli gletuite, zugraveli cu var lavabil, finisaje de calitate medie - pardoseli din lemn, tamplarie din lemn cu geam simplu - instalatii: electrica, apa, canal, gaz - incalzire: sobe din teracota pe lemne - stare tehnica: buna
59300-C3	Anexa din chirpici	1960	- Scd=6 mp - din scandura, acoperita cu carton

3.8. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul comunei Ion Creanga si zonele limitrofe.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 75\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20-45 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 15+24 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete cuprinse intre 1250 mp-2.500 mp.
- Ferta la casele vechi este de circa 300 -350 eur mp , in functie de amplasament , zona , finisaje , utilitati etc .

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona centrala intens circulata pietonal si cu autovehicule;
2. Existenta pe amplasament a utilitatilor.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai bună utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Accasta abordare presupune ca proprietarul a găsit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

In realitate proprietatea este reprezentata de doua case din chirpici (regim de inaltime P) si o anexa, iar valoarea de mai sus ar trebui diminuada cu costul demolarii constructiilor. In aceasta situatie **beneficiul proprietarului s-ar reduce substantial si in plus ar fi inoportuna desfiintarea acestora**, asadar cea mai buna utilizare a terenului este cu constructiile aferente acestuia.

In urma analizei, constatam ca este permis legal si posibil fizic a demola constructiile existente, dar nu este fezabil financiar si nici maxim productiv deoarece constructiile existente aduc valoare terenului, asadar CMBU a terenului liber este terenul construit cu constructiile aferente.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca **utilizarea actuala** reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele din Anexe .

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 7.

Pe baza celor 3 comparabile prezentate s-a estimat valoarea de piata a imobilului la:

Valoare Abordare prin piata	
40.906 €	202.183 lei

** Valoarea nu include TVA*

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

Pentru evaluarea proprietatii subiect nu s-a aplicat aceasta abordare ca urmare a faptului ca nu exista proprietati asemenatoare oferite spre inchiriere in zona de amplasare a proprietatii subiect.

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Evaluarea terenului intravilan. Metoda comparatiei directe

Pentru evaluarea terenului s-au folosit comparabilele anexate la raportul de evaluare. Detaliile sunt prezente in anexe.

Valoarea de piata estimata pentru teren este de:

Valoare teren	
36.236 €	179.099 lei

** nu include T.V.A.*

Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiilor, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza surselor prezentate in anexe.

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valorile de:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
	Total constructii, din care:	32.331 €	159.800 lei
1	Locuinta P	19.764 €	97.688 lei
2	Locuinta P	12.011 €	59.364 lei
3	Anexa	556 €	2.748 lei

**Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea fizica

Pentru constructiile evaluate, avand in vedere cele constatate la inspectie si cele mentionate in raportul de evaluare, deprecierea fizica este de 0%.

Deprecierea functionala

In cazul constructiilor evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

Deprecierea externa

In cazul constructiilor evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valorile de:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
	Total constructii, din care:	6.465 €	31.961 lei
1	Locuinta P	3.953 €	19.538 lei
2	Anexa	2.402 €	11.873 lei
3	Anexa	111 €	550 lei

** nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior, valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost *pentru constructii si terenul intravilan aferent* este de:

Valoare Abordare prin cost	
42.702 €	211.059 lei

** Valoarea nu include TVA*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr crt.	Numar cadastral	Imobil	Abordarea prin cost (fara TVA)		Abordarea prin piata (fara TVA)	
			euro	lei	euro	lei
1	50935	Teren intravilan	36.236	179.099	36.236	179.099
2	50935-C1	LOCUINTA P	3.953	19.538	3.157	15.604
3	50935-C2	Anexa	2.402	11.873	1.402	6.930
4	50935-C3	Anexa	1111	550	111	550
TOTAL SUME			42.702	211.059	40.906	202.183

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evalurii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata, respectiv valorile de:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea de piata	
	Total proprietate, din care:	40.906 €	202.183 lei
1	Locuinta P	3.157 €	15.604 lei
2	Anexa	1.402 €	6.930 lei
3	Anexa	111 €	550 lei
	Total constructii	4.670 €	23.084 lei
4	Teren intravilan	36.236 €	179.099 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Numele funciara	Ref	Adresa	Suprafata	Cota exclusiva*		Cota indiviza		TOTAL		Constructie (cota exclusiva)				TOTAL	
					mp ²	%	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	50035	50035	Teren intravilan sat I Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt	2.025,00	2.025,00	-	-	-	2.025,00	-	-	-	-	-	2.025,00	-
2	50035-C1	50035	LOCUINTA P din chiracii accipenta cu tabla sat I Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt	-	-	-	-	-	-	62,00	52,70	62,00	-	-	52,70	62,00
3	50035-C2	50035	Anexa gospodaras Creanga, sat I Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt	-	-	-	-	-	-	57,00	48,45	57,00	-	-	48,45	57,00
4	50035-C3	50035	Anexa din chiracii accipenta cu carton sat I Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt	-	-	-	-	-	-	8,00	5,00	8,00	-	-	5,00	6,00
TOTAL				2.025,00	2.025,00	-	-	-	2.025,00	127,00	106,16	125,00	2.025,00	166,15	125,00	-

* Conform doc.

** Estimata de evaluator

Anexa 2: Bilantul terenurilor

Nr. cadastral	Nr. C.F.	Categorie folosita*	Din acte*	Din masuratori*	Diferenta	Numar descrieri*	Descriere**	Forma	Adancime m	Raportul betonier	Cota exclusiv mp	Cota indiferenta mp	TOTAL mp	Observatii mp
50935	50935	Altele	-	2.025,00	-	1,00	14,00	Aproximativ dreptunghiular	14,00	1/100	2.025,00	-	2.025,00	-
TOTAL			-	2.025,00	-	-	14,00	-	14,00	1/100	2.025,00	-	2.025,00	-

* Conform Enm

** Conform Plan de amplasament si delimitare

Anexa 3: Bilantul constructiei

Nr. cadastral	Utilitate actuala	Nr. nivel	Amplasare		Arie		Data P.J.F.*	Observatii	Stare
			mp	mp	mp	mp			
50935-C1	Locuinta casa	P	62.00	52.70	62.00		1974	Casa a fost edificata in 1950, si la data inspectiei in teren necesita lucrari de renovare	Buna (B)
50935-C2	Anexa gospodarasca din chirpici acoperita cu eternita	P	54.00	48.45	57.00		1960		Buna (B)
50935-C3	Anexa din chirpici acoperita cu carton	P	8.00	5.00	6.00		1960		Buna (B)
TOTAL			116.00	101.15	119.00				

* Conform doc. Prezentaile de catre proprietar

Anexa 3: Abordarea prin plată. Evaluarea terenului

Nr	PROIECT: Lucrarea de reabilitare a drumului județean nr. 108, lot 1, comuna Căpâlna, județul Hunedoara	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Descriere comparabile:		Teren intravilan, cu suprafața de 2.025 mp, amplasat în lot Căpâlna, com. lot Căpâlna, jud. Hunedoara, utilitat, energie electrică, apă potabilă, canalizare adiacentă. Distanța terenului 28,3 m.	Teren intravilan, cu suprafața de 1.140 mp, amplasat în lot Căpâlna, com. lot Căpâlna, jud. Hunedoara, utilitat, energie electrică, apă potabilă, canalizare la peste 1000 m. Distanța terenului 30,0 m.	Teren intravilan, cu suprafața de 2.250 mp, amplasat în lot Căpâlna, com. lot Căpâlna, jud. Hunedoara, utilitat, energie electrică, apă potabilă, canalizare la peste 1000 m. Distanța terenului 25,0 m.	Teren intravilan, cu suprafața de 2.021 mp, amplasat în lot Căpâlna, com. lot Căpâlna, jud. Hunedoara, utilitat, energie electrică, apă potabilă, canalizare la peste 1000 m. Distanța terenului 19,85 m.	
Suprafața (în mp):		2.025,00	1.140	2.250	2.021	
CUT:		n/a	n/a	n/a	n/a	
POT:		n/a	n/a	n/a	n/a	
Euro per mp:			12,00	10,00	10,00	
1	Tranzacție/Preț Oferta		12,00	10,00	10,00	
	Explicație		Marja de negociere estimată	Marja de negociere estimată	Marja de negociere estimată	
	in %		-3%	-1%	-1%	
	in €		-0,36 €	-0,10 €	-0,10 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		11,64 €	9,90 €	9,90 €	
2	Data ofertei		mar.22	mar.22	mar.27	
	Explicație ajustare		Condiții de plată similare	Condiții de plată similare	Condiții de plată similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		12 €	10 €	10 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	
	Explicație ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		12 €	10 €	10 €	
4	Constricții pt. restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicație ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		12 €	10 €	10 €	
5	Condiții de finisare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicație ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		12 €	10 €	10 €	
6	Localizare	Cu acces din strada asfaltată mai central față de primărie	Cu acces din strada asfaltată mai departe de subiect	Cu acces din strada asfaltată mai departe de subiect	Cu acces din strada asfaltată mai departe de subiect	
	Explicație ajustare		inferior	inferior	inferior	
	in %		10%	15%	15%	
	in €		1 €	1 €	1 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		13 €	11 €	11 €	
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicație ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		13 €	11 €	11 €	
8	Destinație	Teren intravilan	curți construite	curți construite	curți construite	
	Explicație ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		13 €	11 €	11 €	
9	Cea mai bună utilizare (CMBU)	Intravilan cu destinație comercială	Intravilan arabil cu destinație rezidențială	Intravilan arabil	Intravilan arabil	
	Explicație ajustare		inferior	inferior	inferior	
	in %		10%	10%	10%	
	in €		1 €	1 €	1 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		14 €	13 €	13 €	
10	Urbanism	Zona rezidențială	Zona rezidențială	Zona rezidențială	Zona rezidențială	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicație ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		14 €	13 €	13 €	
11	Documentație urbanistică	Da	Nu	Nu	Nu	
	Certificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu	
	Autorizație de construire	Da	Nu	Nu	Nu	
	Explicație ajustare		inferior	inferior	inferior	
	in %		10%	10%	10%	
	in €		1 €	1 €	1 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		15 €	14 €	14 €	

Anexa 3: Abordarea prin piață. Evaluarea terenului

Nr.	APRELA - Loc. satruu nr.164, sat. Neamt, jud. Neamt comuna I. Creanga, jud. Neamt	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE							
			Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3			
			Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3			
Descriere comparabile:			Teren intravilan, cu suprafata de 2.025 mp., amplasat in Ion Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt, utilitat, energie electrica, apa potabila, canalizare adiacente. Destinatia: terenul 28.0 ml.		Teren intravilan, cu suprafata de 1.140 mp., amplasat in Ion Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt, utilitat, energie electrica, apa potabila, canalizare la peste 100 m. Destinatia: terenul 28.0 ml.		Teren intravilan, cu suprafata de 2.256 mp., amplasat in Ion Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt, utilitat, energie electrica, apa potabila, canalizare la peste 100 m. Destinatia: terenul 28.0 ml.		Teren intravilan, cu suprafata de 2.021 mp., amplasat in Ion Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt, utilitat, energie electrica, apa potabila, canalizare la peste 100 m. Destinatia: terenul 28.0 ml.	
Suprafata (m. mp.):			2.025 (m)		1.140		2.256		2.021	
CUT:			n/a		n/a		n/a		n/a	
POT:			n/a		n/a		n/a		n/a	
Euro (m. mp.):			12.00		10.00		10.00		10.00	
12	Drum de acces		Cu acces din strada satului mai lung pina la -		Cu acces din strada satului mai lung pina la -		Cu acces din strada satului mai lung pina la -		Cu acces din strada satului mai lung pina la -	
Explicite ajustare			Similar		similar		inferior			
in %			0%		0%		3%			
in €			0,00 €		0,00 €		0,41 €			
Pret ajustat (Euro/mp)			15 €		14 €		14 €			
13	Utilitati		La peste 100 m		La peste 100 m		La peste 100 m			
Curent			DA		DA		DA			
Apa curenta			DA		DA		DA			
Canalizare			DA		DA		DA			
Gaze			NU		NU		NU			
Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)			DA		DA		DA			
Explicite ajustare			-		-		-			
in %			inferior		inferior		inferior			
in €			10%		10%		10%			
Pret ajustat (Euro/mp)			2 €		1 €		1 €			
14	Caracteristici fizice		17 €		12 €		16 €			
Topografie			Piana		Piana		Piana			
Forma			dreptunghiulara		dreptunghiulara		dreptunghiulara			
Deschidere (l) -			28.30		25.00		19.50			
Lungime (L)			101.25		90		104			
Raportul latunilor			28/100		35/100		28/100			
Suprafata teren (mp)			2.025,90		1.140		2.256			
Explicite ajustare			inferior ca suprafata		aprox similar		aprox similar			
in %			5%		3%		3%			
in €			0,00 €		0,45 €		0,47 €			
Pret ajustat (Euro/mp)			17,89		15,61		15,68			
15	Altele		0 €		0 €		0 €			
Explicite ajustare			17,89		15,61		15,68			
in %			0 €		0 €		0 €			
in €			0 €		0 €		0 €			
Pret ajustat (Euro/mp)			17,89		15,61		15,68			
Ajustare totala neta			5,25 €		3,71 €		6,10 €			
Ajustare totala neta (% din pret vanz)			53,73%		57,68%		62,39%			
Ajustare totala bruta			5,25 €		3,71 €		6,10 €			
Ajustare totala bruta (% din pret vanz)			53,73%		57,68%		62,39%			
Pret ajustat (euro/mp)			17,89 €		15,61 €		15,68 €			
Euro			Ron							
Valoare finala (euro/mp)			17,89 €		88 lei					
Valoare absoluta (euro)			36.236 €		179.099 lei					
Curs de schimb BNR la 19.06.2019			6.9426							

Anexa 5. Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării

Scd (m) estimata	82.00
Descriere cantitate de calcul	LOCANTA P din clădire ecopentru ca table
Utilizare actuala	LOCANTA P de chitipul asperate cu table
Numar etaje	P
An PIF	1974
Descrie clădire*	1. Construcție
Subgrupa clădire*	SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCTII DE LOCUINTE SI SOCIAL CULTURALE
Subclasa	1.6.1 a. (tabel nr. 17) Zilale (clăp) cu ferestre din beton armat)
Structura constructivă	Clăp
Mediu de folosire	Mediu normal
Starea tehnica a clădirii	Buna (B)
Varsta efectiva	45.00

TEHNICA 2

Componenta	Area construit destinată (mp)	AN PIF	Vârsta/ Vechime (ani)	Contribuția componentei în varsta efectivă
Clădire inițială	82.00	1974	45	45.00
Extindere/modernizare 1	-	0	2019	-
Extindere/modernizare 2	-	-	2019	-
TOTAL	82	-		45.00
VARSTA EFECTIVA (AN)				45.00

Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef)

Element de calcul	U. M.	Valoare
VARSTA EFECTIVA	ani	45.00
Limita ale gradului de uzura	Interval (%-%)	60% 65%
Intervalul de vechime	ani	60 65
Dfn =		60.00%

Sursa:

* Stabilitatea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurilor constructive, a mediului de înconjurare, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) a fost prelucrată din TABELELE impuse de GEV000 publicat de către ANEVAR.

** Termenul „vârsta” este echivalent cu termenul „vechime”.

*** Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) s-a calculat

conform formulei: $Dfn = D1 + (D2 - D1/V2 - V1) \cdot Vef/V1$ unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1,

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

**** Sursa costuri modernizare (dacă este cazul), Indicator tehnic pentru evaluarea imediaților, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, Editura Măgurella, 2015, autori Sorin Turcuș și Aurel Cristea.

Anexa 6: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	LOCUINTA P din chirpici acoperita cu tabla
Arie desfasurata (estimata)	mp	62,00
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	379,35
TVA	%	19%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	318,78
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	318,78
Cost per mp rezultat	lei/mpc	1.575,61
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	19.764 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	97.688 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	319 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	1.576 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	80,00%
Valoarea corectie	euro	15.812
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	80,00%
Valoare corectii	euro	15.812 €
Valoare corectii	lei	78.150 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	3.953 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	19.538 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	64 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	315 lei
VALOARE CLADIRE	EURO	3.953 €
VALOARE CLADIRE	LEI	19.538 lei

Curs de schimb BNR euro/lei la 07.04.2022 4,9426

Note:

* Fisa nr. 54, Pagina 163, Locuinta modesta in mediul urban, avand toate facilitatile, incalzire cu gaze la sobe, invelitoare tabla, planseu din lemn - Conform: Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian

Anexa 5. Estimarea depreciilor fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile extinderile aduse clădirii supuse evaluării

Sck (npp) estimata	57,00
Descriere conținut documente	Anexa pregătitoare din clădire acceptată ca atare
Utilizare actuală	Anexa gospodărească din clădire acceptată ca atare
Număr nivele	p
An PIF	1980
Grupa clădire*	1. Construcții
Subgrupa clădire*	SUBGRUPA 1.B. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE ȘI SOCIALE, CULTURALE
Subclasa	1.B.1.a. (tabel nr. 17) Zăclăre (corpuri cu temelie din beton armat)
Structura constructivă	Clădire
Modul de folosire	Mediu normal
Starea tehnică a clădirii	Buna (3)
Varsta efectivă	62,00

TEHNICA 2

Componenta	Anul construit destinată	AN PIF	Vârsta/ Vechime (an)	Contribuție componentei în varsta efectivă
Clădire inițială	57,00	1980	62	62,00
Extindere/modernizare 1	-	0	2022	-
Extindere/modernizare 2	-	-	2022	-
TOTAL	57	-		62,00
VARSTA EFECTIVĂ (AN)				62,00

Estimarea depreciilor fizice normale (Dfn) pentru varsta efectivă (Vef)

Element de calcul	U.M.	Valoare
VARSTA EFECTIVĂ	ani	62,00
Limita sau gradul de uzură	Interval (%)	80% - 85%
Intervalul de vechime	ani	80 - 85
Dfn =		80,00%

Sursa:

* Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de locuință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) a fost preluată din TABELELE impuse de GEV500 publicat de către ANEVAR

** Termenul „vârsta” este echivalent cu termenul „vechime”

*** Estimarea deprecierii fizice normale (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) s-a calculat

conform formulei $Dfn = (D1 + (D2 - D1 / V2 - V1) * (Vef - V1))$ unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

**** Sursa costurilor modernizării (dacă este cazul): indicator tehnic pentru evaluarea imediale, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Editura Marea Roșie, 2015, autori Sorin Turcuș și Aurel Cristăuș

Anexa 6: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	Anexa gospodareasca din chirpici acoperita cu eternita
Arie desfasurata (estimata)	mp	57,00
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	250,75
TVA	%	19%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	210,71
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	210,71
Cost per mp rezultat	lei/mpc	1.041,48
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	12.011 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	59.364 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	211 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	1.041 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	80,00%
Valoarea corectie	euro	9.609
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	80,00%
Valoare corectii	euro	9.609 €
Valoare corectii	lei	47.491 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	2.402 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	11.873 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	42 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	208 lei
VALOARE CLADIRE	EURO	2.402 €
VALOARE CLADIRE	LEI	11.873 lei

Curs de schimb BNR euro/lei la 07.04.2022 4,9426

Note:

* Fisa nr.54 pag 163 - Conform: Costuri de reconstructie ,Casa modesta din palanta cu tencuiala din mortar din var ciment , invelitoare tabla, planseu din lemn - Conform: Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian .

Anexa 5. Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării

Val (mp) estimata	4,00
Descriere (confort, documente)	Anexa din clădirea acoperita cu carton
Utilizare actuala	Anexa din clădirea acoperita cu carton
Nuanta masei	P
An PIF	1980
Grupa clădirei	1. Construcții
Subgrupa clădirei	SUBGRUPA 1.5. CONSTRUCȚII DE LĂCĂȘURI ȘI SOCIALE CULTURALE
Subclasa	1.5.1-a. (palea nr. 17) Fundația din beton armat și zidărie din cărămidă
Structura constructivă	Zidărie din cărămidă
Mediu de înălțime	Mediu normal
Starea tehnica a clădirii	Buna (B)
Varsta efectivă	62,00

TEHNICA 2

Componenta	Area construit destacurizata	AN PIF	Vârsta/ Vechime	Contribuția componentei în varsta efectivă
	mp		(ani)	
Clădire inițială	4,00	1980	62	62,00
Extindere/modernizare 1	-	0	2002	-
Extindere/modernizare 2	-	-	2002	-
TOTAL	4	-	-	62,00
VARSTA EFECTIVA (ANI)				62,00

Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectivă (Vef)

Element de calcul	U.M.	Valoare
VARSTA EFECTIVA	ani	62,00
Limite ale gradului de uzura intervalul de vechime	interval (%-90)	60% - 85%
Dfn =		60,80%

Sursa:

* Scăderea subgrupului, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durată de viață consumată) a fost prelucrat din TABELAILE impuse de GEVS00 - publicat de către ANEVAR

** Termenul „vârsta” este echivalent cu termenul „vechime”

*** Expunerea deprecierei forței normale (Df) pentru vârsta efectivă (Vef) s-a calculat conform formulei $Df = D1 + (D2 \cdot D1/V2 - V1) \cdot Vef/V1$ unde:

D1 este gradul de depreciere forță normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere forță normală pentru vechimea V2.

**** Sursa costului modernizare (dacă este cazul): îndreptar tehnic pentru evaluarea imediață, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Editura MetrăRom, 2018, autori Sorin Tarcus și Aurel Cristea

Anexa 6: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	Anexa din chirpici acoperita cu carton
Arie desfasurata (estimata)	mp	6,00
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	110,25
TVA	%	19%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	92,65
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	92,65
Cost per mp rezultat	lei/mpc	457,92
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	556 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	2.748 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	93 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	458 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	80,00%
Valoarea corectie	euro	445
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	80,00%
Valoare corectii	euro	445 €
Valoare corectii	lei	2.198 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	111 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	550 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	19 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	92 lei
VALOARE CLADIRE	EURO	111 €
VALOARE CLADIRE	LEI	550 lei

Curs de schimb BNR euro/lei la 07.04.2022 4,9426

Note:

* Fisa nr.57 pag 168 - Conform: Costuri de reconstructie ,Anexa din paianta cu tencuiala din mortar din var ciment , invelitoare tabla, planseu din lemn - Conform: Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian .

Anexa 7: Abordarea prin piata. Exeluare casa si teren

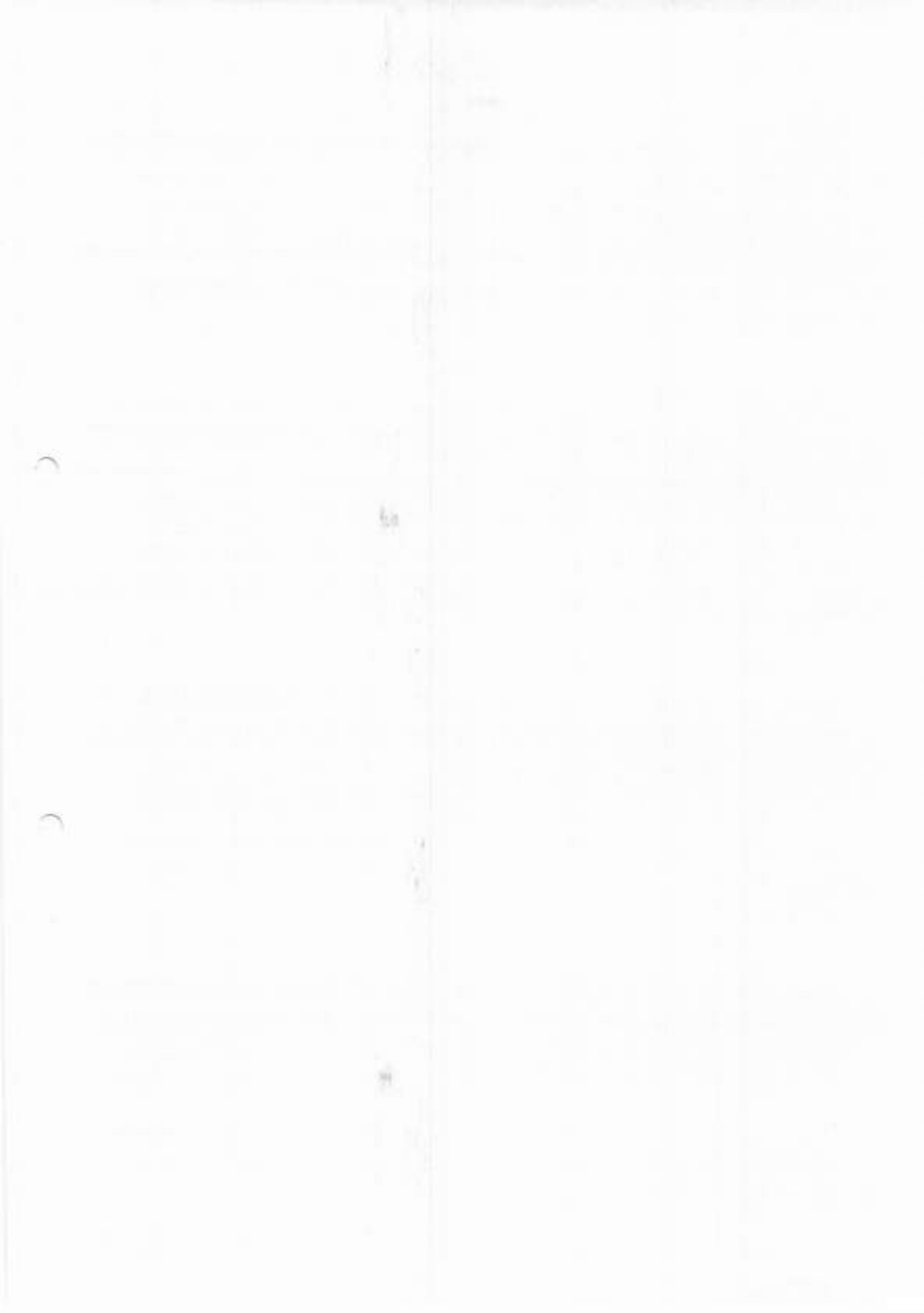
Nr. Crt.	Criterii de Comparare	Proprietatea subiect	CASE COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Descrierea comparabile						
		Casa tip P din chipici acoperita cu tabla, cu suprafata construita in anul 1988. Dispune de un teren cu suprafata de 2025 mp si doua strazi una de 54 mp respectiv de 6 mp. Este amplasata in loc. Creanga zona centrala langa primarie. Finisajele sunt de calitate inferioara. Dispune de toate utilitatile: apa, canalizare, curent, scara din taracota.	Casa tip P construita din chipici acoperita cu tabla, cu SCD de aprox 70mp veche si doua anexe de cea 30 mp. Dispune de un teren cu suprafata de 2700 mp. Este amplasata in Trifest, judetul Neamt. Finisajele sunt inferioare. Dispune de toate utilitatile: apa, curent, gaze, meter.	Casa tip P construita din chipici acoperita cu tabla, cu SCD de aprox 70mp veche si doua anexe de cea 50 mp. Dispune de un teren cu suprafata de 2,200 mp. Este amplasata in sat Polana, com. Doljesti, judetul Neamt. Finisajele sunt inferioare. Dispune de toate utilitatile: apa, curent.	Casa tip P construita din chipici acoperita cu tabla, cu SCD de aprox 120mp veche si a anexa de cea 50 mp. Dispune de un teren cu suprafata de 1,700 mp. Este amplasata in sat Doljesti, com. Doljesti, judetul Neamt. Finisajele sunt inferioare. Dispune de toate utilitatile: apa, curent.	
	Suprafata utila totala (in mp):	105,15	100,00	100,00	100,00	
	Suprafata deplasurata (in mp):	125,00	120,00	120,00	120,00	
	Suprafata teren (in mp):	2.025,00	2.700,00	2.700,00	1.700,00	
	Preț (in euro):	43.699 €	36.000 €	40.000 €	59.000 €	
1	Tranzacție/Preț Oferta					
	Explicite		Maia de negociere estimata	Maia de negociere estimata	Maia de negociere estimata	
	in %		-5%	-15%	-20%	
	in €		-1.800 €	-6.000 €	-11.000 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		34.200 €	34.000 €	48.000 €	
2	Data ofertei		mar.22	mar.22	mar.22	
	Explicite ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		34.200 €	34.000 €	48.000 €	
3	Deputat de proprietate transmisă	Depline	Depline	Depline	Depline	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		34.200 €	34.000 €	48.000 €	
4	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		34.200 €	34.000 €	48.000 €	
5	Localizare	sat Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt	Trifest	Polana com. Doljesti	Doljesti	
	Explicite ajustare		Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar	
	in %		10%	10%	10%	
	in €		3.420 €	3.400 €	4.800 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		37.780 €	37.600 €	52.800 €	
6	Suprafata teren (mp)	2.025	2.700	2.700	1.700	
	Diferenta (mp)		-175	-175	325	
	Valoare euro/mp (Anexa 4)	10 €	15 €	15 €	10 €	
	Explicite ajustare		Superior ca suprafata	Superior ca suprafata	Inferior ca suprafata	
	in %		10%	5%	3%	
	in €		1.702 €	1.870 €	1.320 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	45.320 €	
7	Anul constructiei	1980 casa batraneasca veche	casa batraneasca	casa batraneasca	casa batraneasca	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	45.320 €	
8	Tipul constructiei	P	P	P	P	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	45.320 €	
9	Compartimentare	Decomandata	Decomandata	Decomandata	Decomandata	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	45.320 €	
10	Destinatia	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	45.320 €	
11	Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	45.320 €	
	Unitati	Toate	Toate	Toate	Toate	
	Explicite ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	3%	
	in €		0 €	0 €	-1.206 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	43.968 €	
12	Suprafata deplasurata (mp)	125	120	120	120	
	Diferenta (mp)		5	5	5	
	Valoare euro/mp (CM)	64	62	64	64	
	Explicite ajustare		Inferior ca suprafata	Inferior ca suprafata	Inferior ca suprafata	
	in %		0%	0%	3%	
	in €		0 €	0 €	1.315 €	
	Preț corectat (Euro/mp)		41.382 €	39.270 €	40.279 €	
13	Metode constructive					
	Structura	Zidarie caramida	Zidarie Chipici	Zidarie din caramida	Zidarie din chipici	
	Acoperire	Chipici	Chipici	Chipici	Chipici	

Anexa 7: Abordarea prin piata. Evaluare casa si teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea evaluat	CASE COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descrierea comparabilei:	Casa tip P din cherpi acoperita cu tabla cu suprafata construita de 62 mp suprafata construita in anul 1993. Dispune de un teren cu suprafata de 2025 mp si doua anexe una de 54 mp respectiv de 6 mp. Este amplasata in loc l. Cioara zona centrala langa primarie. Proiectele sunt de calitate inferioara. Dispune de toate utilitatile: apa, canalizare, curent, gaze din teracota.	Casa tip P construita din cherpi acoperita cu tabla, cu SCD de aprox 70mp vechi si doua anexe de cca 50 mp. Dispune de un teren cu suprafata de 2700 mp. Este amplasata in Trifost, judetul Neamt. Proiectele sunt inferioare. Dispune de toate utilitatile: apa, curent, gaze metan.	Casa tip P construita din cherpi acoperita cu tabla, cu SCD de aprox 70mp vechi si doua anexe de cca 50 mp. Dispune de un teren cu suprafata de 2.200 mp. Este amplasata in sat Poiana, com. Calcești, judetul Neamt. Proiectele sunt inferioare. Dispune de toate utilitatile: apa, curent.	Casa tip P construita din cherpi acoperita cu tabla, cu SCD de aprox 120mp vechi si a anexa de cca 50 mp. Dispune de un teren cu suprafata de 1.100 mp. Este amplasata in sat Doljani, com. Doljani, judetul Neamt. Proiectele sunt inferioare. Dispune de toate utilitatile: apa, curent.	
	Suprafata utila totala (in mp):	168,15	100,00	190,00	102,00	
	Suprafata deplasata (in mp):	125,00	120,00	120,00	120,00	
	Suprafata teren (in mp):	2.025,00	2.200,00	2.200,00	1.200,00	
	Pret la euro:	43.300 €	35.000 €	40.000 €	55.000 €	
	Temperatura	lemn cu geam simplu	lemn cu geam simplu	lemn cu geam simplu	lemn cu geam simplu	
	Acoperis	Tabla zincata	Tabla	Tabla	Tabla	
	Fonduri	Marii	Inferioare, necesita renovata	Inferioare, necesita renovata	Inferioare, necesita renovata	
	Altele	-	-	-	-	
	Explicatii ajustare	-	-	-	-	
	in %	-	Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar	
	in €	-	1,24 €	0 €	0 €	
	Pret corectat (Euro/mp)	-	42.623 €	39.279 €	45.279 €	
1	Anexe (bucatarie de vara, zona depozitare, foisor)	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatii ajustare	-	-	-	-	
	in %	-	similar	Similar	Similar	
	in €	-	0 €	0 €	0 €	
	Pret corectat (Euro)	-	42.623 €	39.279 €	45.279 €	
2	Altele	-	-	-	-	
	Carta amenajata	-	-	-	-	
	Monitor (inclusiv in pret)	-	-	-	-	
	Altele	-	-	-	-	
	Explicatii ajustare	-	-	-	-	
	in %	-	-	-	-	
	in €	-	0 €	0 €	0 €	
	Pret corectat (Euro)	-	42.623 €	39.279 €	45.279 €	
	Pret corectat (Euro/mp)	-	42.623 €	39.279 €	45.279 €	
	Ajustare totala neta	-	6.341 €	6.327 €	6.302 €	
	Ajustare totala neta (% din pret vechi)	-	14,82%	15,81%	15,20%	
	Ajustare totala bruta	-	8.423 €	5.270 €	7.563 €	
	Ajustare totala bruta (% din pret vechi)	-	19,47%	13,18%	17,39%	
	Pret ajustat (euro/mp)	40.006 €	42.623 €	39.279 €	45.279 €	
	Valoare finala rotunjita	40.006 €	42.623 €	39.279 €	45.279 €	
	Valoarea per mp util	341 €	202,165 lei	341 €	381 €	
	Valoarea per mp deplasat	341 €	1.808 lei	341 €	1.517 lei	
	Data de intrare IAR	07.06.2022				
	9.9429					

Anexa 8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr crt.	Numar cadastral	Imobil	Abordarea prin cost (fara TVA)		Abordarea prin piata (fara TVA)		Valoarea de piata (fara TVA)	
			euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	59300	Teren intravilan	36.236 €	179.099 lei	36.236 €	179.099 lei	36.236 €	179.099 lei
2	50935-C1	LOCUINTA P din chirpici	3.953 €	19.538 lei	3.157 €	15.604 lei	3.157 €	15.604 lei
3	59300-C2	Anexa gospodareasca din chirpici acoperita cu eternita	2.402 €	11.873 lei	1.402 €	6.930 lei	1.402 €	6.930 lei
4	59300-C3	Anexa din chirpici acoperita cu carton	111 €	550 lei	111 €	550 lei	111 €	550 lei
TOTAL SUME			42.702 €	211.059 lei	40.906 €	202.183 lei	40.906 €	202.183 lei



COMPARABILE TEREN INTRAVILAN I. CREANGA , JUDETUL NEAMT SI ZONA LIMITROFA :

COMPARABILA 1 :



Teren intravilan in Cotu Vameș

22 € Prețuri negociabile

1.859 Lei

2.729 Lei

Descriere

Se vinde teren intravilan 1032m² în Cotu Vameș strada Nășiori

Ușor negociabil

Pentru mai multe informații

COMPARABILA 2 :

imoradar24 Radarin proprietăților din România

Adauga anunt gratuit

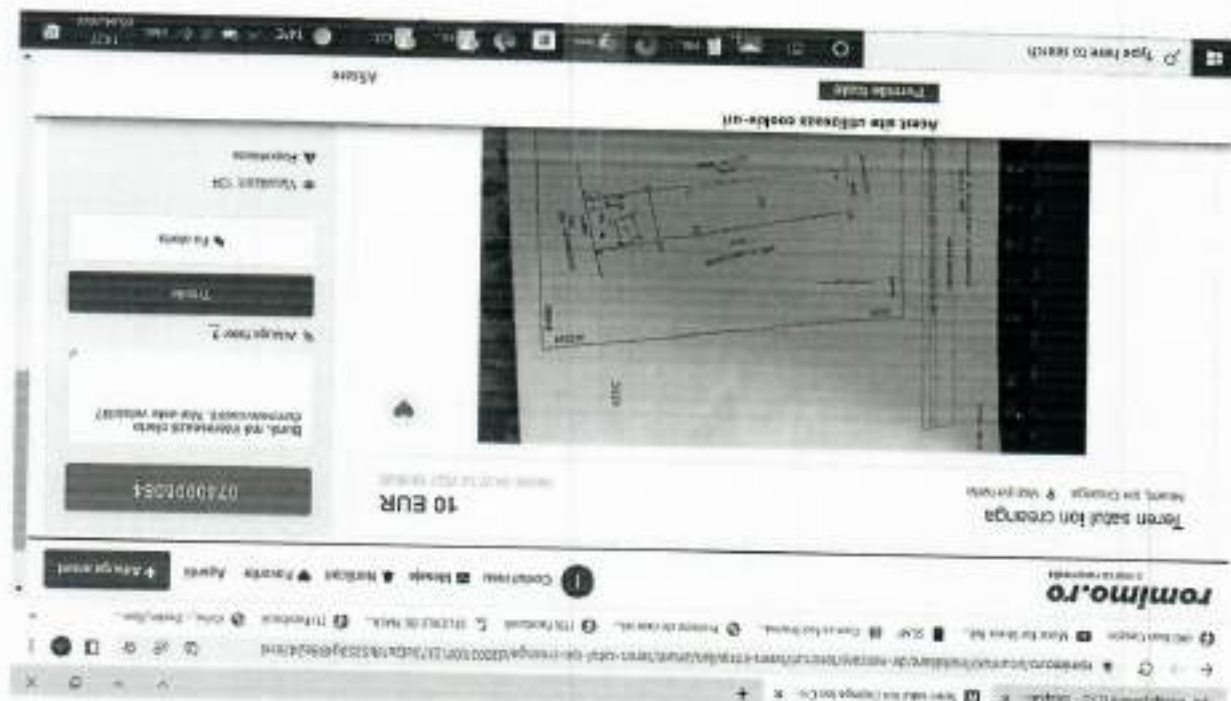
Teren de vânzare în Ion Creanga la 13.680 €

Acasa > Neamț > Ion Creanga > Teren în Sat Ion Creanga Jud Neamț 1148mp

13.680 €

Vizualizare pe Launavire.ro

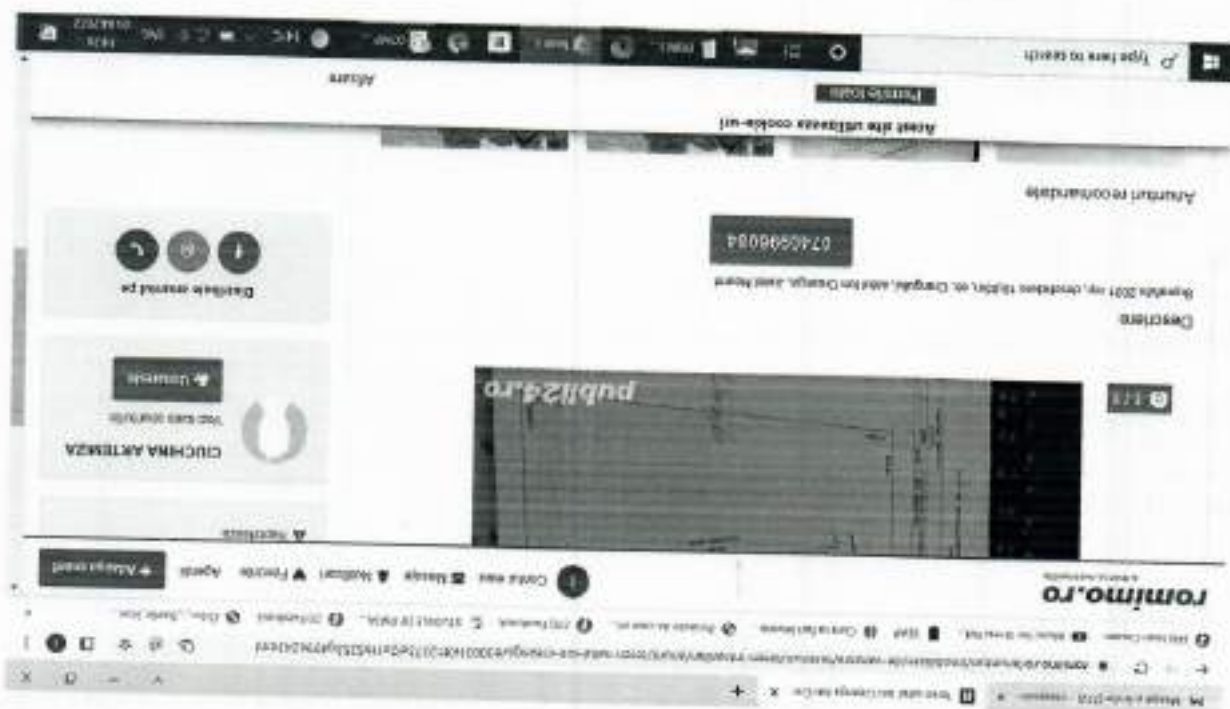
Preț pe 31.01.2022 Preț estimat pe 02.02.2022



COMPARABILA 4 :



COMPARABILA 3 :



COMPARABILA 1

The screenshot displays a real estate listing on a website. The main visual is a photograph of a house with a dark tiled roof and a light-colored facade, situated in a yard with trees and a small wooden structure. To the right of the image, a sidebar provides details about the agent, 'Ser', including a profile picture, contact number '075 598 6762', and a location map of Romania. The browser's address bar shows a URL from 'imobiliare.ro'.

COMPARABILA 2 :

Proiectare - dezvoltare - X | Casa 3000 - Casa 3000 online - X | New Top - X | Casa de vanzare + teren - X

oia.ro

Mesaje | Contacteaza-ma | Adauga anunt nou



072 545 3873 | Trimite mesaj

Localizare: Roman, Prahova | In 3000 m2

GradingMax

Type here to search

Proiectare - dezvoltare - X | Casa 3000 - Casa 3000 online - X | New Top - X | Casa de vanzare + teren - X

oia.ro

Mesaje | Contacteaza-ma | Adauga anunt nou

Casa de vanzare + teren

27 000 € Pretul e negociabil

PROMOVAT | REACTUALIZAT

Pachet de servicii | Camera: 3 camere | Locuinta mobila / utila: Nemobilata / utila

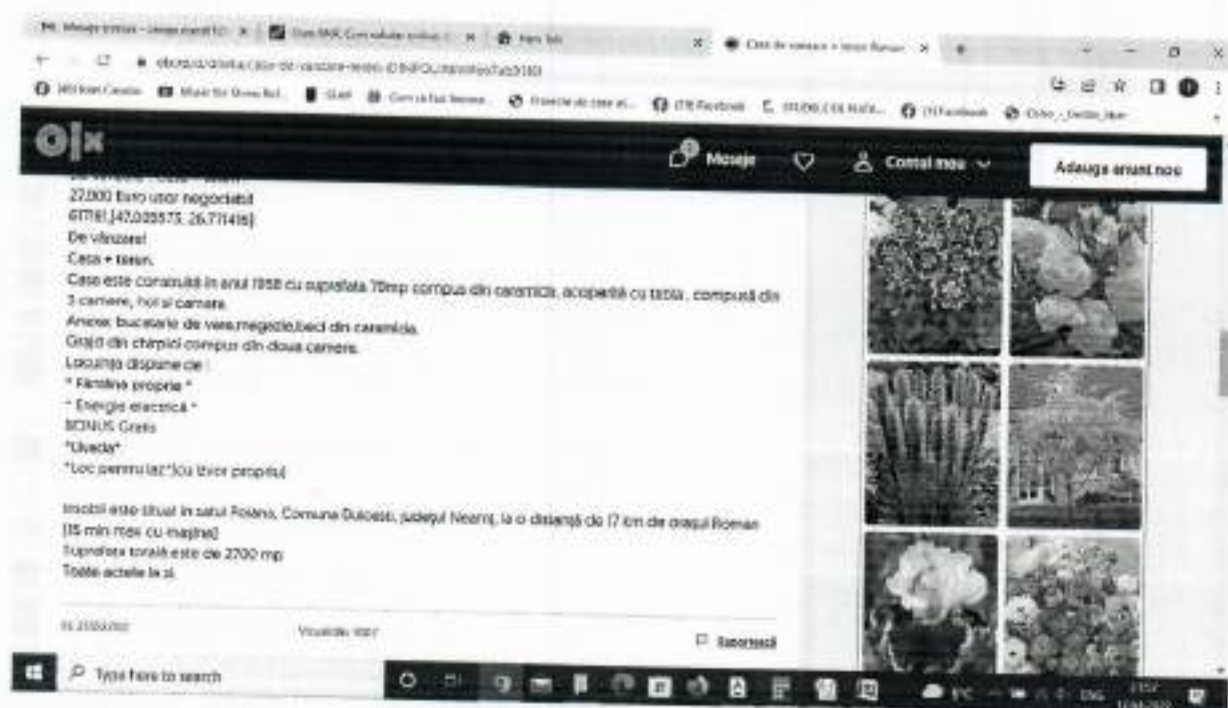
Descriere

De vanzare: Casa + teren
27.000 Euro (pret negociabil)
[67161147005573, 26.771415]

De vanzare:
Casa + teren.
Casa este construita in anul 1996 cu suprafata 70mp compus din caramida, acoperita cu tigle, compusa din 3 camere, hol si camera.
Anexa: bucataria de vanamagazie, baci din caramida.
Grădina de chispi compus din doua camere.
Locuinta dispune de:



Type here to search



COMPARABILA 3 :



Profil pe la 2018

Casa de vânzare roman

45 000 €

☐ PROMOVARE ☐ REACTIVARE

Descriere

Casa de vânzare, in burauenesti com dojesti jud Neamt , suprafata 1150 mp 45000 Euro, ușor negociabil mai multe detalii prin telefon!

11 20911266 Vizualizați în Revenire

Incaltaminte de Lucru

Incaltaminte de protectie, usor si confortabila

Romania

COMPARABILA 4 :

Profil pe la 2018

Casă de vânzare în Roman cu 3 camere la 40.000 €

Acasă + Neamt + Roman + Casa în Hort cu 1000 mp teren

INTERMEDIERI

VÂNZĂRI - CUMPĂRĂRI - ÎNCHIRIERI

APARTAMENTE - GARSONIERE - CASE - TERENURI

AGENȚIE IMOBILIARĂ

acord - mot - ilare.ro

0741 120 310

40.000 €

Vizualizați pe [Lămurata.ro](#)

PROFIL pe 10.02.2020 EXPIRĂ pe 10.04.2020

Agentie
40.000 €
6 zile în urmă

Casa in Horia cu 1000 mp teren
Detalii

Camere	3	Suprafata utila	75 m²
Construit	1000	Suprafata terenului	1000 m²

Descriere
Casa in HORIA, batranasca, locuabila, arata si bine, teren 1000 mp, pret 40.000 euro negociabil Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Informații utile
Vei mai multe case de vânzare cu 3 camere in Romania

Istoric Preț

homezz.ro

COMPARABILA 5 :

homeZZ.ro

Casa + teren in Rotunda/Neamt (1658mp)
38.500 EUR
ID 2729411

Casa + teren + 1658 mp + 3 camere

IMAGINI

Paulinorea

TRIMITE ANUNȚ

ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

storia.ro

homeZZ.ro

Adresa: Bucuresti, Romania

1141 mp

517 mp

1563

Văd căld + 2 ansoi, teren (1656 mp), în Sat Rotunda (Cant.Doljeste), Jud. Neamt, str. Crâncei, Nr. 10.

517 mp (curti construcție) + 1141 mp (săuă) = 1658 mp INTRAVILAN

Gas, Apa, Canalizare - la poartă

Preț: 38.500 Euro Neg. acte la zi - 0794286634

Solicită vizionarea proprietății

Paulina

TRIMITE MESAJ

ADĂUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

storia.ro

Type here to search

COMPARABILA 6 :

Dosarul nr. 35472/03-11-2014

INCHEIERE Nr. 35472

REGISTRATOR Raikert Agnes Iuliana

Asupra cererii introduse de HUCI ANISOARA domiciliat în România, Jud. NEAMT, Loc. Drăganesti privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- act notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE autentificat sub nr. 1347/31-10-2014 emis de n.p. Burghilea Alina Elena;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

- chitanța nr. ANCPI_NT0308046/31-10-2014 în suma de 60 lei;

pentru serviciul având codul: 232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 50935, înscris în cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga având proprietarii: Huci Ioan, Huci Aguria în cota de 1/1 de sub B.1, Huci Ioan, Huci Aguria în cota de 1/1 de sub B.2, Huci Ioan, Huci Aguria în cota de 1/1 de sub B.3, Huci Ioan în cota de 1/1 de sub B.4;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlul de cumpărare mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI ANIȘOARA soți**, sub B.5 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlul de cumpărare mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI ANIȘOARA soți**, sub B.6 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlul de cumpărare mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1.2 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI ANIȘOARA soți**, sub B.7 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE cu titlul de cumpărare mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1.3 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI ANIȘOARA soți**, sub B.8 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;
- se intabulează dreptul de UZUFRUCT VIAGER mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI AGURIA**, sub C.1 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;
- se intabulează dreptul de UZUFRUCT VIAGER mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI AGURIA**, sub C.2 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;
- se intabulează dreptul de UZUFRUCT VIAGER mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1.2 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI AGURIA**, sub C.3 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;
- se intabulează dreptul de UZUFRUCT VIAGER mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1.3 în favoarea : **HUCI IOAN, HUCI AGURIA**, sub C.4 din cartea funciara 50935 UAT Ion Creanga;

Prezența se va comunica partilor:

PRIMĂRIA COMUNEI ION CREANGĂ pentru DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE,
N.P. Burghilea Alina Elena ptr. Huci Ioan ; Huci Aguria , HUCI IOAN , HUCI ANIȘOARA.

** Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
06-11-2014

Registrator,
Raikert Agnes Iuliana

(75)
(para și semnătură)

* Se precizează, atunci când este cazul, verificarea îndeplinirii obligației de plată a impozitului prevăzut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

** Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 700/2014.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	35472
Zisă	03
Luna	11
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Ion Creanga

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50935	2.025	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	50935-C1	Ion Creanga	CASA CONSTRUITA IN 1960, DIN CHIRPICI, ACOPERITA CU TABLA, COMPUSA DIN 3 CAMERE, 1 SALA SI 1 HOL.
A1.2	50935-C2	Ion Creanga	ANEXA GOSPODAREASCA CONSTRUITA IN 1960 DIN CHIRPICI, ACOPERITA CU ETERNITA, COMPUSA DIN 2 CAMERE SI 1 INCAPERE.
A1.3	50935-C3	Ion Creanga	ANEXA GOSPODAREASCA CONSTRUITA IN 1960 DIN CHIRPICI, ACOPERITA CU CARTON, COMPUSA DIN 1 INCAPERE.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
35472 / 03.11.2014			
Act notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE autentificat sub nr. 1347, din 31.10.2014, emis de n.p. Burghilea Alina Elena			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) HUCI IOAN 2) HUCI ANIȘOARA, soți	A1	-
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) HUCI IOAN 2) HUCI ANIȘOARA, soți	A1.1	-
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) HUCI IOAN 2) HUCI ANIȘOARA, soți	A1.2	-
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) HUCI IOAN 2) HUCI ANIȘOARA, soți	A1.3	-

C. Partea III. SARCINI

C. Partea III. SARCINI			
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte	
35472 / 03.11.2014			
Act notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE autentificat sub nr. 1347, din 31.10.2014, emis de n.p. Burghilea Alina Elena			
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) HUCI IOAN 2) HUCI AGURIA	A1	
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) HUCI IOAN 2) HUCI AGURIA	A1.1	
C3	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.2	

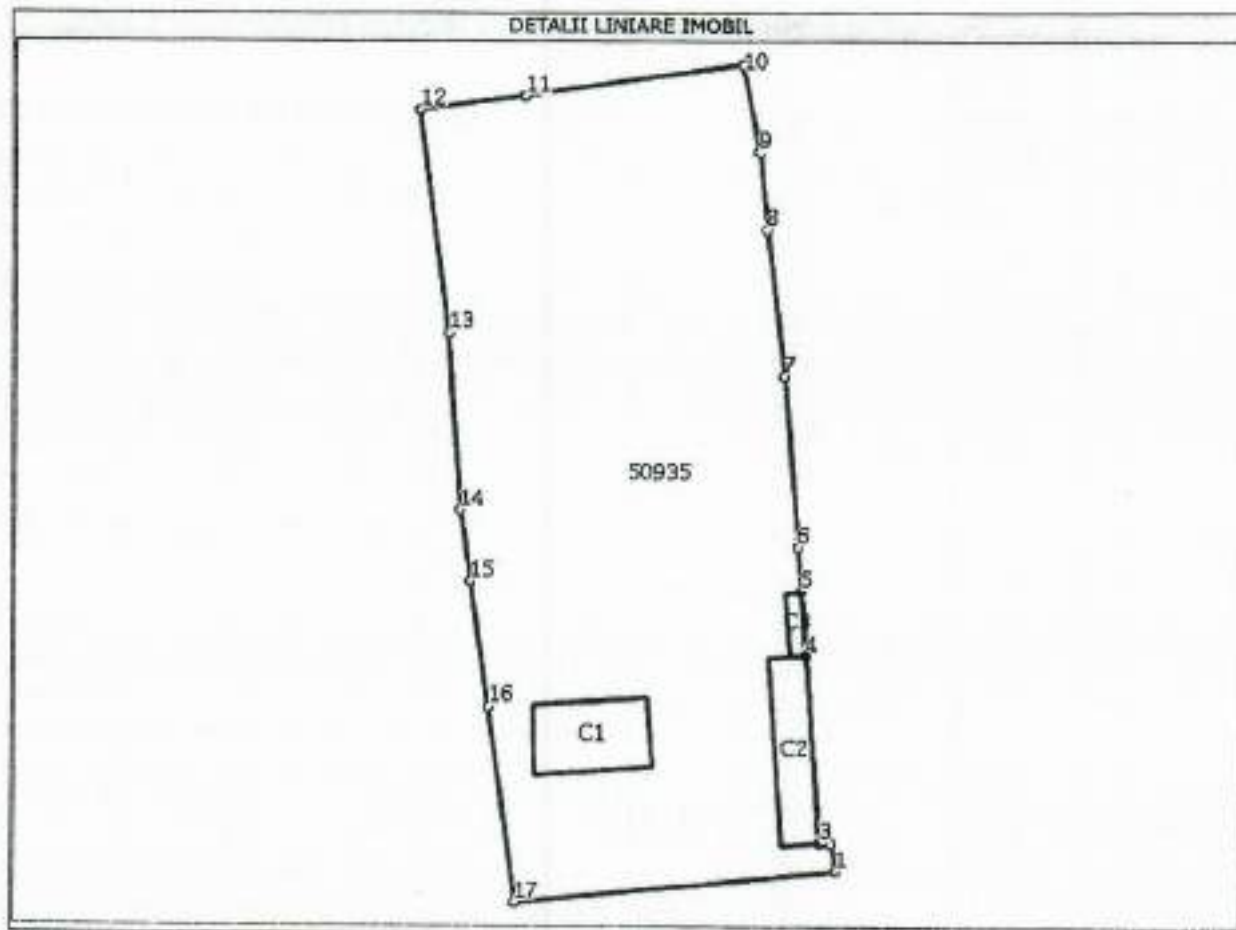
C4	1) HUCI IOAN 2) HUCI AGURIA		
	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 /	A1.3	
	1		
	1) HUCI IOAN 2) HUCI AGURIA		

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ion Creanga

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
50935	2.025	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	799	22	403/1	-	-
2	arabil	DA	751	22	403/2	-	-
3	vle	DA	475	22	403/3	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	50935-C1	constructii de locuinte	62	Cu acte	CASA CONSTRUITA IN 1960 , DIN CHIRPICI, ACOPERITA CU TABLA, COMPUSA DIN 3 CAMERE, 1 SALA SI 1 HOL.
A1.2	50935-C2	constructii anexa	54	Cu acte	ANEXA GOSPODAREASCA CONSTRUITA IN 1960 DIN CHIRPICI, ACOPERITA CU ETERNITA , COMPUSA DIN 2 CAMERE SI 1 INCAPERE.
A1.3	50935-C3	constructii anexa	8	Cu acte	ANEXA GOSPODAREASCA CONSTRUITA IN 1960 DIN CHIRPICI, ACOPERITA CU CARTON ,COMPUSA DIN 1 INCAPERE.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	2,4
2	3	1,1
3	4	15,5
4	5	5,7
5	6	3,7
6	7	15,4
7	8	12,9
8	9	6,9
9	10	7,9
10	11	19,2
11	12	9,2
12	13	19,7
13	14	15,7
14	15	6,3
15	16	11,2
16	17	17,3
17	1	28,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. ANCPI_NT0308046/31-10-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232,

Data soluționării,
06/11/2014

Asistent-registrator,
MIHAI MOISE

Referent,

Data eliberării,

10 NOV 2014

(parata si semnatura) MIHAI MOISE

(parata si semnatura)



