



**S.C. C&I CIRA S.R.L.** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHIE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**

**NR. 1/30.04.2025**



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN**

**SAT MARGINENI, STRADA ARIEI, JUDET BACAU  
- IN SUPRAFATA DE 2304 MP, NR. CADASTRAL 62008**

**PROPRIETAR: PAROHIA ORTODOXA MARGINENI**

**BENEFICIAR: COMUNA MARGINENI**

**UTILIZATOR: COMUNA MARGINENI**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului S.C. C&I CIRA S.R.L., a solicitantului si utilizatorului COMUNA MARGINENI*

**APRILIE 2025**





Către ,

**COMUNA MARGINENI**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii "Teren intravilan" situat in sat Margineni, comuna Margineni, strada Ariei, judet Bacau, in suprafata de 2304 mp, de categorie arabil, numar cadastral 62008 , inscris in Cartea funciara nr.62008 a comunei Margineni aflat in proprietatea Parohiei Ortodoxe Margineni.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (în vederea achiziționării acestuia) posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit. Raportul de evaluare a fost întocmit de către S.C. C & I CIRA S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizatia de membru corporativ nr.0703/2025.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 104 –Tipuri ale valorii (IVS 104). Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, fără nici o excludere.

Proprietatea a fost evaluata in premisa dreptului deplin de proprietate asa cum a reiesit din informatiile si actele puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantii COMUNEI MARGINENI. Conform documentelor puse la dispozitie si a declaratiei proprietarului, la data evaluarii imobilul nu prezenta sarcini asupra sa. Scopul evaluării este achiziția bunului mai sus mentionat și s-a efectuat la cererea beneficiarului , respectiv COMUNA MARGINENI prin contractul nr. 4738 din 08.04.2025. La data evaluarii terenul era liber de constructii .

Inspectia de teren a proprietății, actualizarea, completarea cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare s-a desfășurat in perioada 10.04.2025-29.04.2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările valorii proprietății este 29.04.2025. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 29.04.2025, respectiv 1EURO= 4,9775 LEI. Raportul s-a predat în data de 30.04.2025.

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

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății ce face obiectul prezentului raport, avand in vedere informatiile existente pe piata specifica cu privire la oferte si tranzactii de bunuri similare evaluatorul a utilizat urmatoarele ca abordare și metoda de evaluare : Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe.

Astfel în baza calculelor efectuate, a ipotezelor și condițiilor limitative s-a considerat adecvata valoarea estimata prln abordarea prin piata, respectiv :

**V** teren intravilan situat in sat Margineni, numar cadastral 62008 , județul Bacău = **366.800 lei,**

**V** teren intravilan situat in sat Margineni, numar cadastral 62008 , județul Bacău = **73.700 euro,**

**Valoare nu contine TVA**





Firma noastră, reprezentată de Lazar Alina Elena, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

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

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost realizate la data de referință 29.04.2025;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport, ele reprezintă valori de piață;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile estimate de prezentul raport nu includ TVA.;
- cursul valutar luat în considerare în calcule a fost de 4,9775 lei/euro valabil la data de referință 29.04.2025
- valorile propuse sunt valabile la data de 29.04.2025, urmînd a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

Aceste valori se supun atât termenilor și condițiilor, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, aceste valori sunt valide de la data întocmirii prezentului raport și pot fi reconsiderate la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate în cazul transmiterii unei terte părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarilor prezentei scrisori.



Lazar Alina

ELABORAT :  
C&I CIRA SRL

EVALUATOR AUTORIZAT:

Lazar Alina Elena B.M. și P.I. – membru ANEVAR

LEGITIMATIE NR. 13611/2025





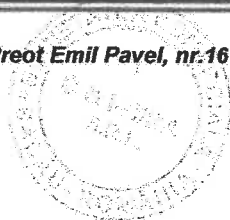
## CUPRINS

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Scrisoare de inaintare.....                                                | 2  |
| Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....           | 5  |
| Declaratie de conformitate.....                                            | 7  |
| Certificarea valorii .....                                                 | 8  |
| Termeni de referinta.....                                                  | 9  |
| Scopul evaluarii.....                                                      | 9  |
| Ipoteze și ipoteze speciale.....                                           | 12 |
| Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                      | 14 |
| Prezentarea datelor.....                                                   | 16 |
| Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridica. .... | 16 |
| Tipul proprietății; definirea pieței.....                                  | 18 |
| Analiza pietei imobiliare .....                                            | 18 |
| Analiza datelor si concluziilor.....                                       | 29 |
| Cea mai bună utilizare .....                                               | 29 |
| Modul de abordare a valorii .....                                          | 30 |
| Abordarea prin piata.....                                                  | 31 |
| Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor .....                   | 36 |
| Anexe                                                                      |    |



### Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proprietar                  | PAROHIA ORTODOXA MARGINENI                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Client / Solicitant         | COMUNA MARGINENI                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beneficiar / Utilizator     | COMUNA MARGINENI                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Scopul evaluării            | Estimarea valorii de piață în vederea achiziției al unui lot de teren intravilan cu suprafața de 2304 mp, de categorie arabil, cu număr cadastral 62008, înscris în Cartea funciara nr.62008 a comunei Margineni și aflat în proprietatea Parohiei Ortodoxe Margineni , județ Bacău. |
| Data raportului de evaluare | 29.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Data inspecției             | 10.04.2025<br><br>În cadrul inspecției au fost interviuate persoane care au cunoscut despre active în vederea obținerii de informații relevante sub aspecte de natură juridică și economică, s-au realizat fotografii ale bunurilor inspectate.                                      |
| Data evaluării              | 30.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Evaluator autorizat         | Lazar Alina –Elena, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimăție 13611                                                                                                                                                                                                                   |
| Compania de evaluare        | S.C. C&I CIRA S.R.L., membru corporativ ANEVAR, Autorizație 0703/2025, Polița de asigurare de răspundere profesională Omnisig                                                                                                                                                        |
| Adresa evaluatorului        | COM. LETEA VECHE<br>str. PREOT EMIL PAVEL, NR.16<br>Telefon mobil: 0749203283<br>Telefon fix/fax: 0234515840<br>Email: cicirabacau@gmail.com                                                                                                                                         |
| Reprezentant – funcția      | Lazar Alina –Elena-Administator                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tip proprietate             | Teren intravilan cu suprafața de 2304 mp, de categorie arabil , cu număr cadastral 62008 , înscris în Cartea funciara nr.62008 a comunei Margineni și aflat în proprietatea Parohiei Ortodoxe Margineni , județ Bacău                                                                |
| Adresa proprietăților       | Strada Ariei, sat Margineni , comuna Margineni , județ Bacău                                                                                                                                                                                                                         |



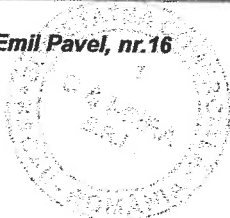


**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drepturi de proprietate                                           | Deplin - In baza documentelor de proprietate puse la dispozitie si a extraselor CF                                                                                                                                                 |
| Utilizare existentă                                               | Arabil                                                                                                                                                                                                                             |
| Curs de schimb valutar                                            | 4,9775 LEI/EUR                                                                                                                                                                                                                     |
| An PIF                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                  |
| Regim inaltime constructii                                        | -                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sarcini înregistrate                                              | -                                                                                                                                                                                                                                  |
| Utilitati                                                         | Energie electrica, apa canal, gaz la limita proprietatii                                                                                                                                                                           |
| Observații speciale                                               | La data evaluari terenul era liber de constructii                                                                                                                                                                                  |
| Standarde, certificari utilizate si metode de stabilire a valorii | SEV, GEV si IVS in vigoare                                                                                                                                                                                                         |
| Rezultatul evaluarii                                              | <b>V</b> teren intravilan situat in sat Margineni, numar cadastral 62008 , județul Bacău = <b>366.800 lei</b> ,<br><b>V</b> teren intravilan situat in sat Margineni, numar cadastral 62008 , județul Bacău = <b>73.700 euro</b> , |





**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Lazar Alina Elena – evaluator ANEVAR EPI si EBM, ca elaborator al prezentului raport de evaluare , declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client , iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Totodata declar in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV – 2022 si IVS 300, respectandu-se totodata cerintele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

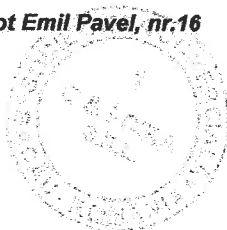
ELABORAT :

C&I CIRA SRL

EVALUATOR AUTORIZAT:

Lazăr Alina Elena- evaluator B.M. si P.I. – membru ANEVAR

LEGITIMATIE NR. 13611/2025





## Certificarea valorii

Evaluatorul Lazar Alina Elena sub semnatura sa , ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra certifica urmatoarele:

- Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluzia mea personala, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- Onorariul ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Inspecția proprietăților și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator Lazar Alina Elena .
- Au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea, iar valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, respectiv 29.04.2025 cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specifice pentru evaluare nu au suferit modificări semnificative care să afecteze rezultatele prezentate.
- După cunoștința mea, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare 2022 se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
- Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.
- Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si etice ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.



ELABORAT :  
C&I CIRA SRL

EVALUATOR AUTORIZAT:

Lazăr Alina Elena- evaluator B.M. si P.I. – membru ANEVAR  
LEGITIMATIE NR. 13611/2025





## **Cap. 1 Termeni de referinta**

In cele din urma sunt prezentati termenii de referinta asa cum au fost ei stabiliti in contractul in baza caruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

### **Identificarea evaluatorului, competente**

Prezentă evaluare este realizată de către S.C. C&I CIRA S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizatia de membru corporativ nr. 0703/2025, prin Lazar Alina Elena membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13611/2025.

La data prezentei, evaluatorul detine competenta de a realiza evaluarea si are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omniasig.

Date de contact evaluator Lazar Alina Elena

Telefon: 0749.203.283

E-mail: cicirabacau@gmail.com

Adresa de corespondenta: Bacau, str. Ion Luca Caragiale, nr.3, judet Bacau

### **Identificarea Clientului si utilizatorilor desemnati;**

Proprietar : PAROHIA ORTODOXA MARGINENI , JUDET BACAU

Clientul: COMUNA MARGINENI , JUDET BACAU

Beneficiarul: COMUNA MARGINENI , JUDET BACAU

### **Identificarea activului supus evaluării**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară reprezentată de un lot de teren intravilan cu suprafața de 2304 mp, de categorie arabil, cu număr cadastral 62008 , înscris în Cartea funciara nr.62008 a comunei Margineni și aflat proprietatea Parohiei Ortodoxe Margineni , judet Bacau. Evaluarea s-a efectuat în baza contractului de Prestari servicii nr. 4738 din data de 08.04.2025.

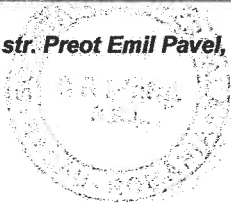
### **Data evaluării; moneda raportului**

Inspectia a fost realizata de catre evaluator Lazar Alina Elena, membru titular ANEVAR, în data de 10.04.2025. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării , la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și ipotezele speciale este data de 29.04.2025. Valoarea este raportată în LEI, și nu conține TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9775 lei, valabil pentru data de 29.04.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

### **Scopul Evaluării**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață la data de 29.04.2025, în vederea achiziționării proprietății imobiliare mai sus menționate. Evaluarea s-a efectuat la cererea beneficiarului raportului, respectiv Comuna Margineni , Judet Bacau. Acest raport de evaluare a fost întocmit de Lazar Alina Elena , evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile, membru ANEVAR, cu domiciliul în comuna Letea Veche, str. Preot Emil Pavel, nr.16, judet Bacau.

Pentru aceasta evaluatorul a estimat valoarea de piață a proprietăților menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate/aprobate de ANEVAR.





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

Evaluatorul a cautat estimarea cât mai corectă a valorii de piață, astfel încât valoarea obținută să fie în concordanță cu cerințele pieței specifice și scopul evaluării.

### **Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104):

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” (Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2022, p. 20). Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Fiecare metodă de evaluare care se bazează pe informații derivate din piață conduce la un rezultat ce exprimă o valoare de piață.

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar, raportată în EUR și RON. Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate/aprobate de ANEVAR.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

În elaborarea lucrării s-au luat în considerare toți factorii care ar putea influența tipul de valoare ce urmează a fi determinat, nefiind omisă deliberat nici o informație care ar putea să mărească sau să diminueze valoarea proprietății imobiliare. Menționăm că evaluatorul a folosit informațiile și datele culese la fața locului și actele puse la dispoziție de reprezentanții Comunei Margineni, județ Bacău. De asemenea s-au utilizat informații culese de pe piața imobiliară specifică de tranzacționare a acestor proprietăți imobiliare cu privire la prețuri de tranzacționare (site: olx.ro, storia.ro, reevo.ro, imobconsultbacau.ro, compariiimobiliare.ro).

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **Drepturi de proprietate evaluate**

În cadrul prezentului raport a fost supus evaluării dreptul de proprietate și utilizare integrală al Parohiei Ortodoxe Margineni, județul Bacău asupra unui lot de teren aflat în suprafața de 2304 mp. Drepturile de proprietate și utilizare au fost culese din documentațiile puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, fără a se face investigații, verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la cererea beneficiarului, ele au fost considerate depline.

### **Conformitatea evaluării cu SEV**

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

Standardele de evaluare ANEVAR (SEV ediția 2022) cu direcționare pe:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)



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

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

### **Procedura de evaluare**

#### **Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;
- procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

### **Documentarea privind efectuarea evaluării**

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării;
- Analiza informațiilor disponibile;
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Comunei Margineni, județul Bacău, evaluatorul a avut acces în mare măsură la informațiile relevante necesare.

### **Natura și sursa informațiilor**

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

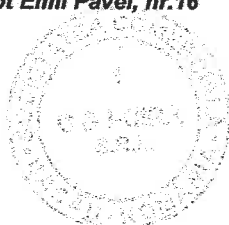
#### **Informații primite de la client**

Informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietăților evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extrase de carte funciara pentru nr. cadastral 62008 din 10.04.2025;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

#### **Informații colectate de evaluator**

- datele descriptive referitoare la proprietățile evaluate;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători





- de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare; Adresele de pe internet olx.ro, stori.ro, reevo.ro, imobconsultbacau.ro, compariiimobiliare.ro,
- Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2022, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asuma nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la clientul/ solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

Conform prevederilor din contract și a procedurilor de evaluare, nu a fost necesară abaterea de la SEV – 2022.

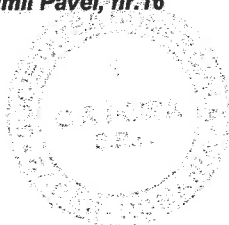
Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### **Ipoteze și Ipoteze speciale**

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

#### **Ipoteze**

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul raportului de evaluare;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

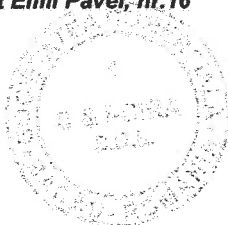




- evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport ;
- s-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:
  - pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
  - evaluarea vizează valorile drepturilor deținute .

#### **Ipoteze speciale**

- rezultatele din prezentul raport sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată. Evaluatorul, pe baza măsurărilor realizate a estimat suprafața proprietății, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;





- identificarea proprietății s-a făcut în prezența reprezentantului Comunei Margineni, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- evaluarea terenului s-a realizat în premisa liber de construcții așa cum era la data inspecției din 10.04.2025.

### **Riscul evaluării**

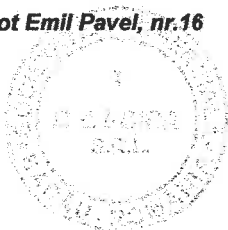
Au fost analizate următoarele aspecte cu privire la bunul imobil evaluat:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante
- în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității financiare;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus
- cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare
- cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
- se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării
- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

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

- neasumarea responsabilității față de utilizatorii nedeșemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nici o circumstanță.
- neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- concluziile pot fi valabile numai la data evaluării;
- estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- pentru validitate este necesară semnatura originală;
- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului.
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți; Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.
- prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat, nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru alt imobil, nici fie el identic.

Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea





pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

### **Responsabilitatea fata de terti**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

### **Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în IVS 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere. Raportul cuprinde pe langa termenii de referinta si descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate , nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### **Sfera evaluarii**

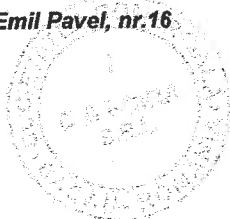
În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există șase tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

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

Având în vedere scopul evaluării, respectiv „estimarea valorii de piață in vederea achizitiei terenului intravilan cu suprafata de 2304 mp, de categorie arabil, cu numar cadastral 62008 , inscris in Cartea funciara nr.62008 a comunei Margineni si aflat în proprietatea Parohiei Ortodoxe Margineni , judet Bacau si informatiile existente pe piata specifica cu privire la oferte si tranzactii de bunuri similare evaluatorul a utilizat dintre abordări și metode de evaluare :

- metoda comparatiilor directe, pentru estimarea valorii terenului;

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





## Cap. 2 Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea evaluata in prezentul raport este reprezentata de :

- un lot de teren intravilan cu suprafata de 2304 mp, de categorie arabil, cu numar cadastral 62008 , inscris in Cartea funciara nr.62008 a comunei Margineni si aflat in proprietatea Parohiei Ortodoxe Margineni , judet Bacau.

### Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Proprietatea imobiliara este amplasata in strada Ariei, sat Margineni , comuna Margineni , judet Bacau .





**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECH, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**



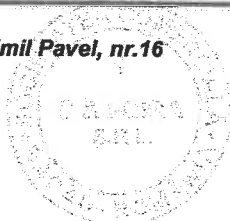
Comuna Margineni se află în nordul județului, la nord-vest de municipiul Bacău, pe malurile râului Trebeș (un afluent al Bistriței). Este străbătută de șoseaua națională DN2G, care leagă Bacăul de Moinești. La Mărgineni, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ119B, care o leagă spre nord de Hemeiș (unde se termină în DN15) și spre sud de Măgura (unde se intersectează cu DN11), Luizi-Călugăra și Sărata.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Mărgineni se ridică la 9.594 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 7.993 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (87,21%), iar pentru 12,62% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, cei mai mulți locuitori sunt ortodocși (44,14%), cu o minoritate de romano-catolici (41,56%), iar pentru 13,27% nu se cunoaște apartenența confesională.

Meleagurile Marginenilor au fost locuite din vechi timpuri. Faptul este confirmat de inscripții și marturii istorice privind începuturile acestora ca așezări satești. Populația era organizată în sate și catune. Satele comunei Margineni faceau parte, ca forma de organizare teritorială, din ocolul domnesc Bacău.

Prima atestare documentară a teritoriului MARGINENI-IUCAS este actul dat de domnitorul Alexandru cel Bun la 1429 pe 3 iunie, în cetatea Sucevei, prin care da anumitor boieri mai multe sate, printre care și Moisintii la Iucas, unde a fost vita-de-vie. Este vorba de satul filozofului Moisa care a fost vândut de urmașii săi și azi poartă numele de Moisintii, Moisești, Hoisești prin derivare.

Satul Margineni este menționat documentar la data de 06.08.1440, printr-un act în care Ilias Voda „daruieste satul lui Pan Fetezi...” aceasta data fiind declarată și ziua comunei. Este situat la o altitudine de circa 360m, iar numele l-a primit acum 200 de ani, când așezarea s-a mutat de pe vechea vatră de sat, numită Silistea, pe actuala vatră, la marginea pădurii din Dealul Marginenilor (491m).



**Descrierea proprietatilor imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este reprezentata de :

- Teren intravilan cu o suprafata de 2304 mp fiind de categorie arabil.

**Caracteristici teren**

Proprietatea este situată în strada Ariei, sat Margineni, comuna Margineni, județ Bacău, zona mediana a satului, în apropiere de drumul national DN2G, la care se face acces printr-un drum secundar asfaltat- strada Ariei. In vecinatatea imobilului se afla:

- la nord - proprietate privata
- la sud - proprietate privata
- la est- strada Ariei
- la vest – teren proprietatea comunei Margineni

Aspectul zonei este civilizat, fiind prezente o serie de proprietati private rezidentiale si comerciale. Perspectiva zonei este in general rurala si in stagnare.

Zona este preponderent cu terenuri intravilane -curti constructii, cu locuinte edificate pe acestea, dar si cu constructii comerciale/ edilitare.

Accesul la proprietate se face rutier si pietonal printr-un drum secundar asfaltat -strada Ariei, aflandu-se la o distanta de aprox.500 m fata de drumul national DN2G asfaltat.

Utilități: la limita proprietatii avem curent electric, retea de apa canal, gaz si retea de telefonie.

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte și documente:

- Extras de Carte funciara pentru nr. cadastral 62008 din 10.04.2025,

Proprietatea evaluată este un teren în formă neregulata pozitionata in plan drept.

**Tipul proprietății; definirea pieței**

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din intravilanul comunei Margineni , judet Bacau. Piața acestor terenuri este o piață rurala cu caracter regional, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din comuna si județul Bacau .

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde zona comunei Margineni , dar si comunele limitrofe acesteia.

Terenul poate reprezenta un amplasament adecvat oricărei dezvoltări imobiliare ce îndeplinește condițiile de urbanism.

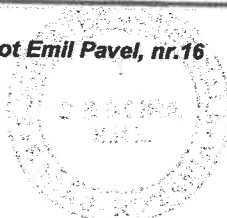
Piața specifică este piața terenurilor libere sau cu construcții ce pot fi demolate, în vederea unor dezvoltări de obiective concordante cu reglementările urbanistice.

În comuna Margineni si in arealul acesteia, piața terenurilor nu are o dinamică semnificativă, sunt puține tranzacții datorită fenomenului de epuizare a amplasamentelor libere și a crizei financiare globale. Prețurile sunt încă în scădere, dar nu atât de accentuat ca în anii 2009-2011; în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar ofertele nu fac distinctie între o suprafata optima de dezvoltare si una cu mult teren in exces.

În zona de localizare a amplasamentelor nu sunt cunoscute tranzacții incheiate.

**Analiza pietei imobiliare****1.DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE**

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători si cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile





imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

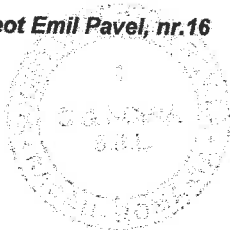
O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

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

- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.





## 2. OFERTA COMPETITIVĂ

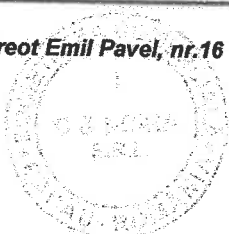
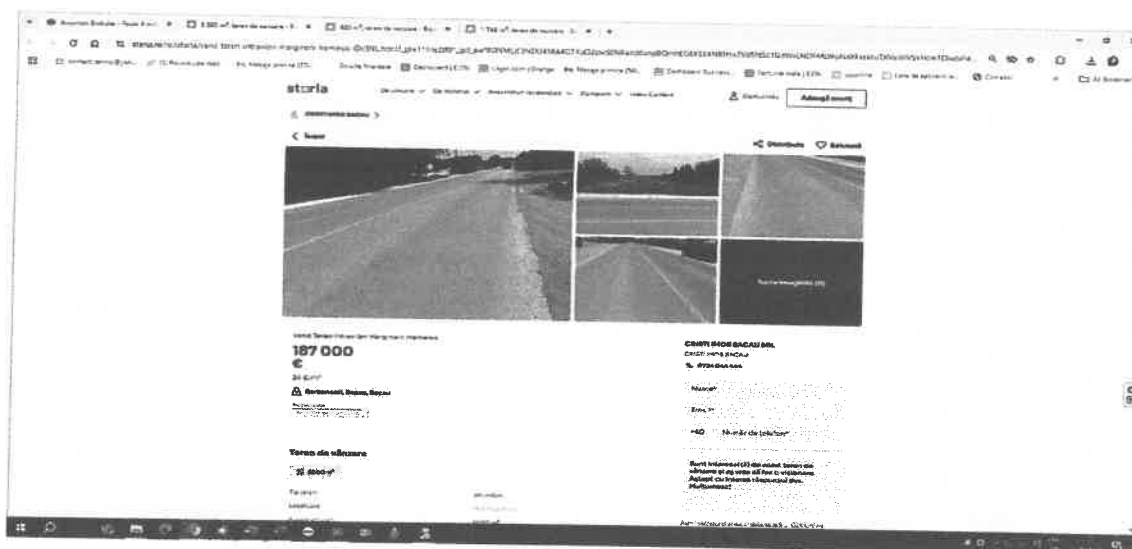
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Tendința prețurilor de tranzacție este de scădere, oferta la vânzare este mare în general iar cumpărătorii negociază prețurile de oferta cu mult în jos.

Pentru terenuri, s-au găsit suficiente oferte corecte pe piața, pentru actualul nivel al pieței situate în intervalul de la 32 la 45 euro/mp pentru terenuri din arealul zonei vizate de prezenta evaluare. La data evaluării, în zona efectivă de localizare, oferta este din ce în ce mai scăzută, și amplasamentele libere sunt sub medie.

Proprietățile imobiliare comparabile cu proprietatea subiect al prezentului raport de evaluare sunt amplasate în comuna Margineni, județul Bacău.

| Elemente de comparație                | Subiect                                                   | Comparabila 1                                    | Comparabila 2                              | Comparabila 3                                  | Comparabila 4                                                          | Comparabila 5                                                          |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Teren intravilan                                          | Teren intravilan                                 | Teren intravilan                           | Teren intravilan                               | Teren intravilan                                                       | Teren intravilan                                                       |
| Adresa                                | Margineni, jud. Bacău                                     | Margineni-Hemei, jud. Bacău                      | Margineni, Barați jud. Bacău               | Margineni, Barați jud. Bacău                   | Margineni, Barați jud. Bacău                                           | Margineni, Barați jud. Bacău                                           |
| Proveniența informațiilor comparabile |                                                           | <a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a> | <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> | <a href="http://www.reevo.ro">www.reevo.ro</a> | <a href="http://www.imobconsul.tbacau.ro">www.imobconsul.tbacau.ro</a> | <a href="http://www.compariimobiliare.ro">www.compariimobiliare.ro</a> |
| Preț de vânzare (euro/mp)             |                                                           | 34,0                                             | 45,0                                       | 39,5                                           | 41,0                                                                   | 32,0                                                                   |
| Drepturi proprietate transmise        | libera                                                    | libera                                           | libera                                     | libera                                         | libera                                                                 | libera                                                                 |
| Condiții de finanțare                 | la piață                                                  | la piață                                         | la piață                                   | la piață                                       | la piață                                                               | la piață                                                               |
| Condiții de vânzare                   | independent                                               | independent                                      | independent                                | independent                                    | independent                                                            | independent                                                            |
| Condiții ale pieței                   |                                                           | la vânzare                                       | la vânzare                                 | la vânzare                                     | la vânzare                                                             | la vânzare                                                             |
| Cheltuieli după cumpărare             |                                                           | nu                                               | nu                                         | nu                                             | nu                                                                     | nu                                                                     |
| Amplasament                           |                                                           | inferior                                         | similar                                    | inferior                                       | similar                                                                | inferior                                                               |
| Suprafața teren proprietate (mp)      | 2.304                                                     | 5.500                                            | 3.690                                      | 1.000                                          | 841                                                                    | 2.775                                                                  |
| Utilități                             | energie electrică, gaz, apă/canal- la limita proprietății | la limita proprietății                           | la limita proprietății                     | la limita proprietății                         | la limita proprietății                                                 | la limita proprietății                                                 |
| Forma terenului                       | neregulată                                                | regulată                                         | regulată                                   | regulată                                       | regulată                                                               | neregulată                                                             |
| Acces                                 | drum secundar asfaltat                                    | drum principal asfaltat                          | drum principal asfaltat                    | drum principal asfaltat                        | drum secundar asfaltat                                                 | drum secundar asfaltat                                                 |
| Deschidere la stradă pp               | da                                                        | 32,00                                            | 17,00                                      | 21,00                                          | 16,00                                                                  | 18,00                                                                  |
| Construcție pe teren                  | nu                                                        | nu                                               | nu                                         | nu                                             | nu                                                                     | nu                                                                     |

### Comparabila 1

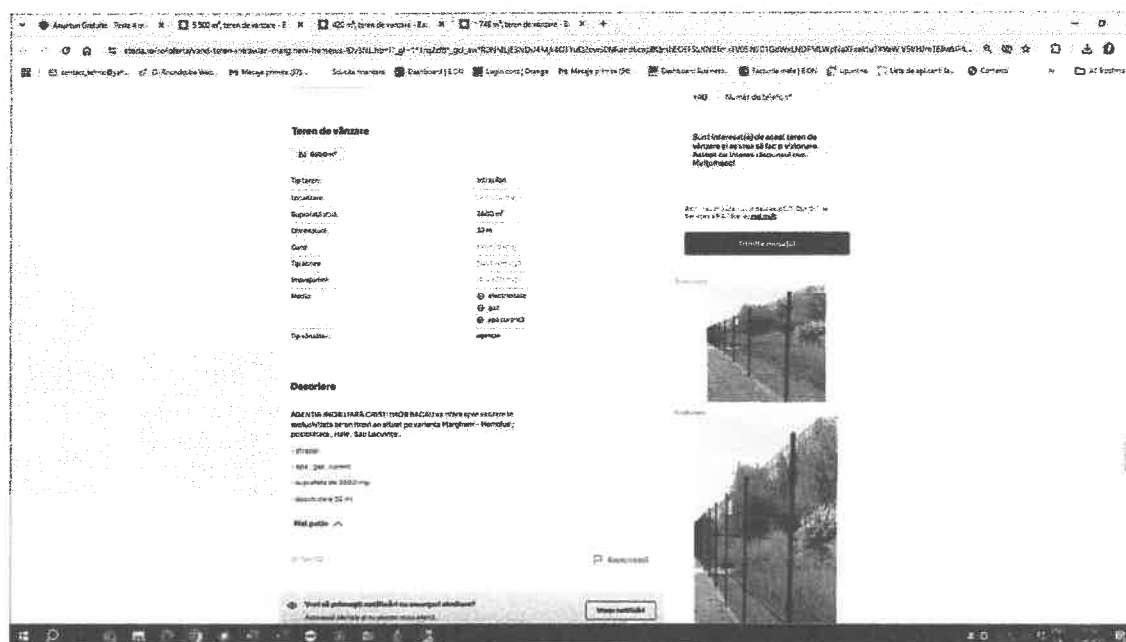




**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**



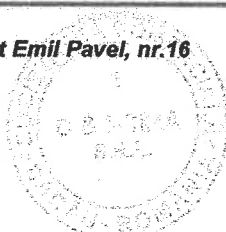
[https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-margineni-hemeius-IDv3NL.html?\\_gl=1\\*1rq2zf8\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3NDU4Mjk4OTYuQ2owS0NRand6cnpBQmhEOEFSSXNBTmxTV05NS01GdWxLNDFMLWpNeXfXektuTXVaWIV5VHJmTE8wSIF4b0ZYM1I0dUNoTmdaTkICSnRQZ2FBaXpFRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*Mjc4NzZmZGU0MTc0MDA0MDA0NA..\\*\\_ga\\*MTg0NzI3NDA0Ny4xNjk4NzU0Mzcw\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTc0NTgyOTg5Ni40Mi4xLjE3NDU4MzA2MTIuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-margineni-hemeius-IDv3NL.html?_gl=1*1rq2zf8*_gcl_au*R0NMLjE3NDU4Mjk4OTYuQ2owS0NRand6cnpBQmhEOEFSSXNBTmxTV05NS01GdWxLNDFMLWpNeXfXektuTXVaWIV5VHJmTE8wSIF4b0ZYM1I0dUNoTmdaTkICSnRQZ2FBaXpFRUFMd193Y0I.*_gcl_au*Mjc4NzZmZGU0MTc0MDA0MDA0NA..*_ga*MTg0NzI3NDA0Ny4xNjk4NzU0Mzcw*_ga_1XTP46N9VR*MTc0NTgyOTg5Ni40Mi4xLjE3NDU4MzA2MTIuMC4wLjA)

Teren situat in Comuna Margineni , judetul Bacau.

Terenul intravilan are o suprafata de 5500 mp, forma regulata, are acces la drum principal asfaltat si deschidere 32 ml.

Utilitati la limita proprietate.

Oferta verificata telefonic la data de 11.04.2025.



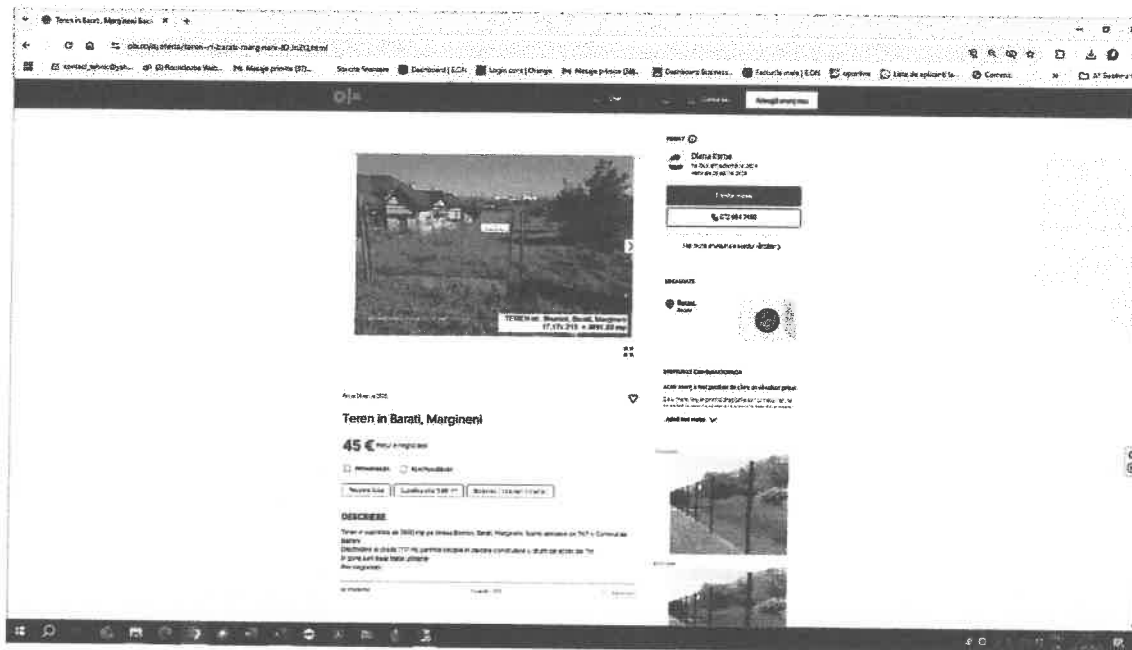


**S.C. C&I CIRA S.R.L.** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**

## Comparabila 2

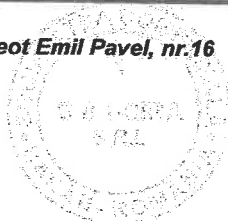


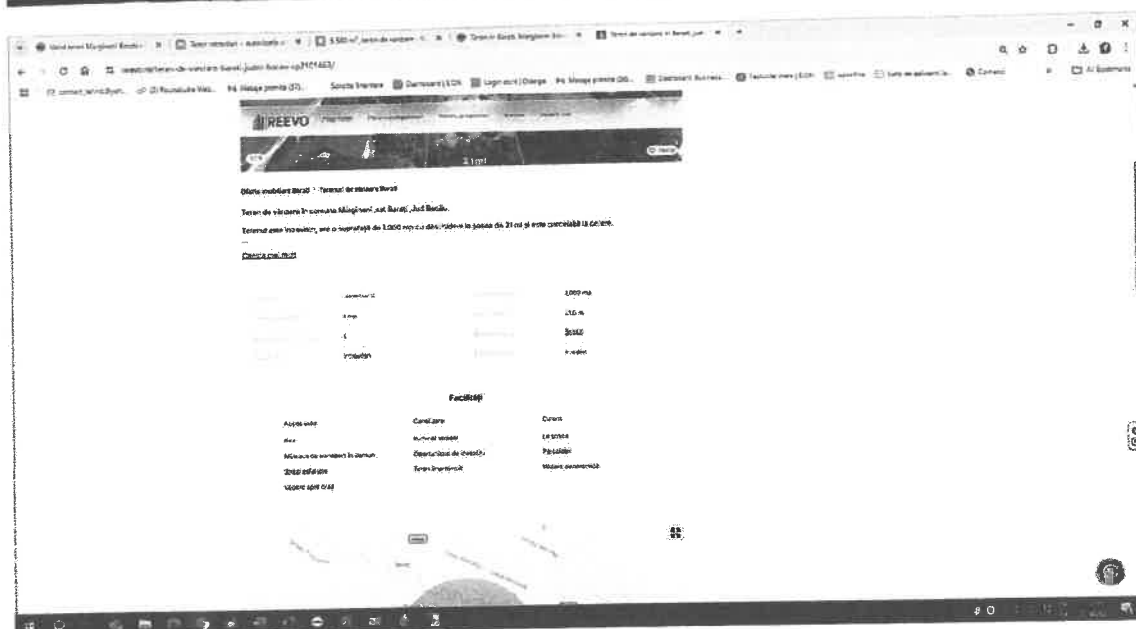
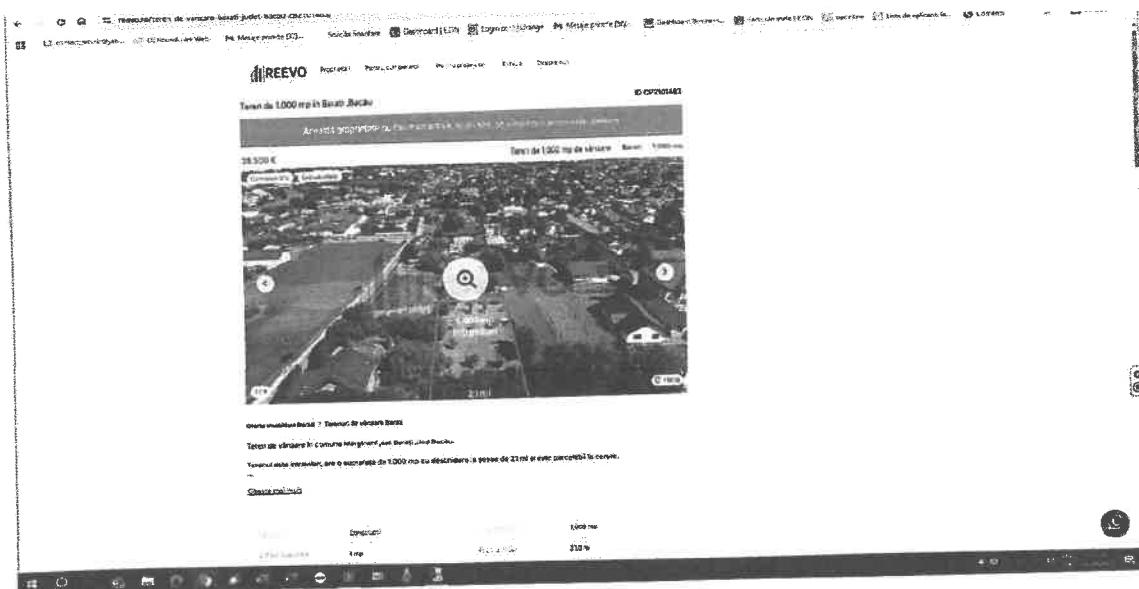
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-barati-margineni-IDInZQ.html>

Teren situat in Comuna Margineni , judetul Bacau.

Terenul intravilan are o suprafata de 3690 mp, forma regulata, are acces la strada Bisericii si deschidere 17 ml. Utilitati la limita proprietate.

Oferta verificata telefonic la data de 11.04.2025.





<https://www.reevo.ro/teren-de-vanzare-barati-iudet-bacau-cp2101463/>

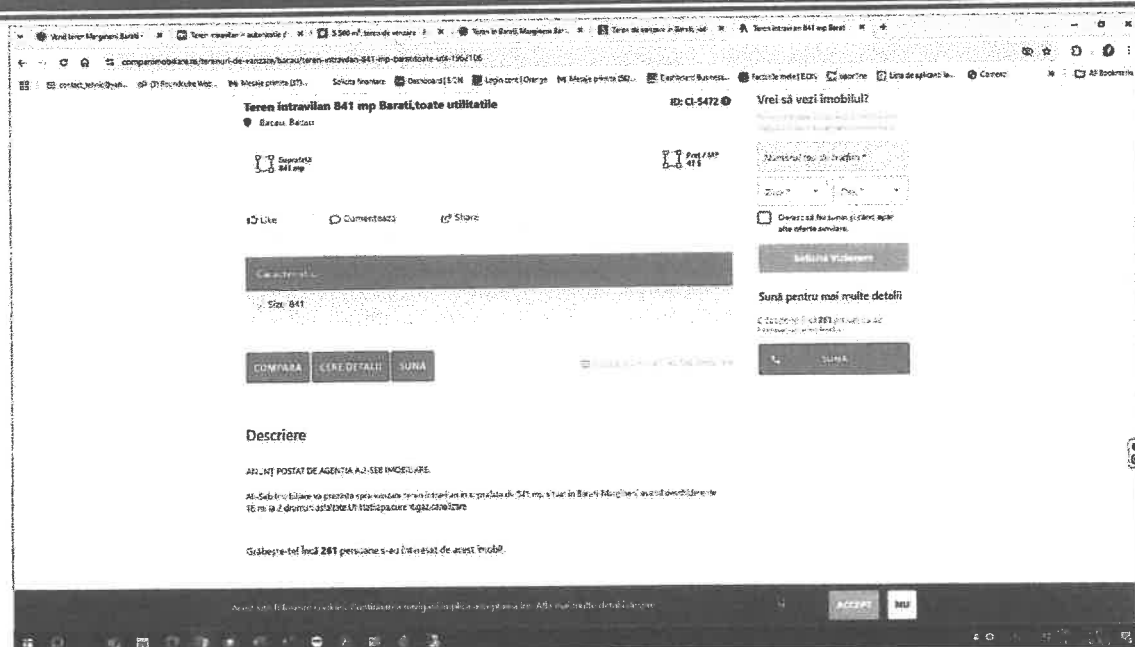
Teren situat in Comuna Margineni , judetul Bacau.

Terenul intravilan are o suprafata de 1000 mp, forma regulata, are acces la drum principal asfaltat si deschidere 21 ml.

Utilitati la limita proprietate.

Oferta verificata telefonic la data de 11.04.2025.





<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/bacau/teren-intravilan-841-mp-baratitoate-util-1962106>

Teren situat in Comuna Margineni , judetul Bacau.

Terenul intravilan are o suprafata de 841 mp si are acces la drum secundar asfaltat, deschidere 16 ml.

Utilitati la limita proprietate.

Oferta verificata telefonic la data de 11.04.2025.



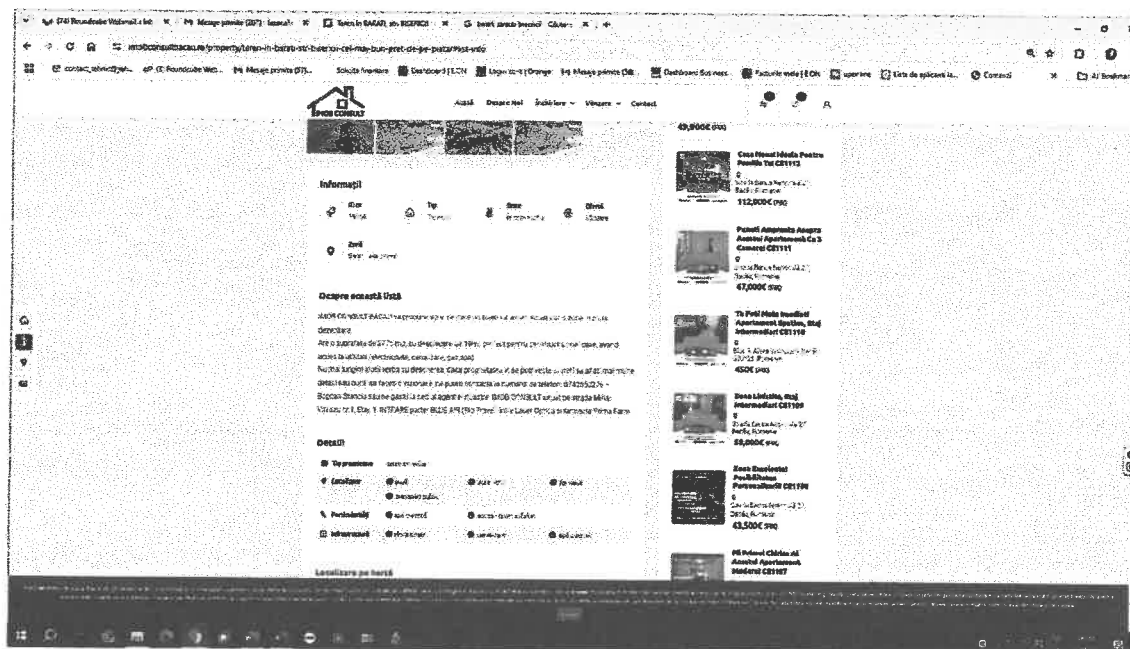
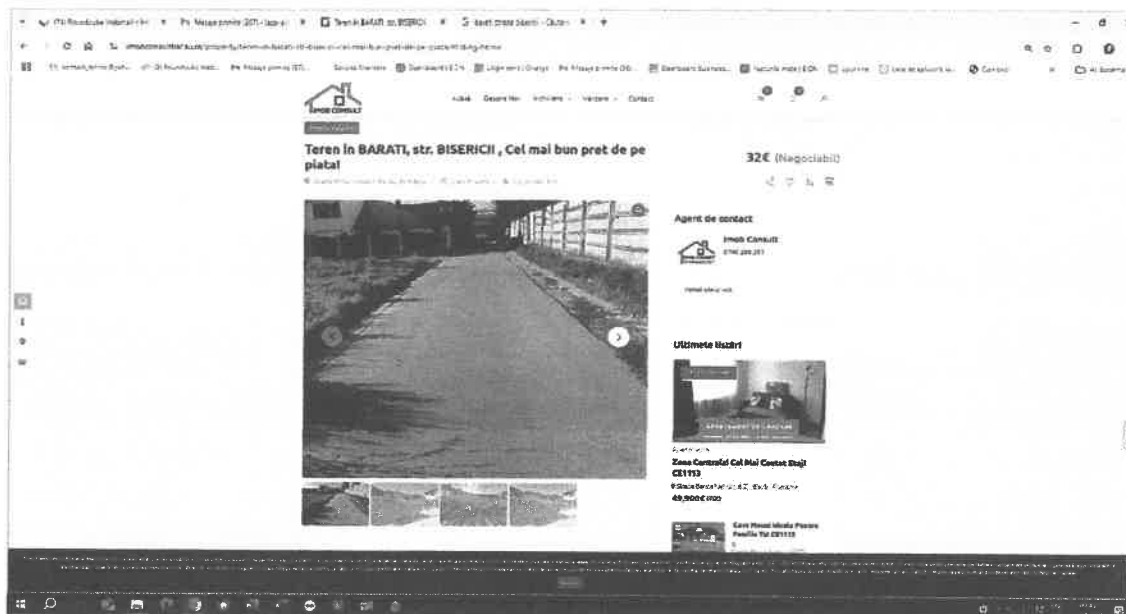


**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**

## Comparabila 5



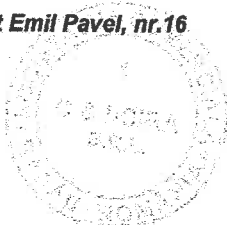
<https://imobconsultbacau.ro/property/teren-in-barati-str-bisericii-cel-mai-bun-pret-de-pe-piata/#list-info>

Teren situat in Comuna Margineni , judetul Bacau.

Terenul intravilan are o suprafata de 2775 mp si are acces la drum secundar asfaltat, deschidere 18 ml.

Utilitati la limita proprietate.

Oferta verificata telefonic la data de 11.04.2025





### 3. ANALIZA CERERII

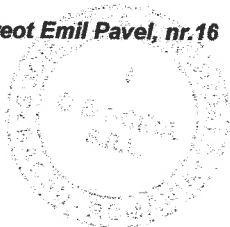
Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai activului respectiv cumparatorii, chirieții sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de activ, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl ofera. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru o proprietate ca cea evaluată în prezentul raport poate veni din partea persoanelor fizice și/sau juridice care doresc să construiască, dar și din partea celor care anticipează perspective de dezvoltare, deci vor cumpăra sau închiria în scop speculativ. Evident că aceste două categorii de investitori trebuie să dispună de o finanțare corespunzătoare, deoarece politica bancilor s-a modificat foarte mult odată cu instaurarea crizei pandemice. Nu putem estima câte astfel de cereri vor exista, dar ele ar putea fi în număr suficient, dacă oferta va fi formulată în valori realiste. Chiar dacă există o cerere relativ mare pentru acest gen de proprietăți, datorită lipsei de lichidități pe piața, tranzacțiile sunt foarte rare. Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil de "dezvoltator imobiliar, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita interes din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

În concluzie, datorită contextului economic actual, reprezentat de declanșarea războiului ruso-ucrainean, care are efecte economice negative și pentru țara noastră, cererea pe piața imobiliară este una în stagnare, sau chiar în scădere, raportat la perioada când exista stabilitate macro-economică.

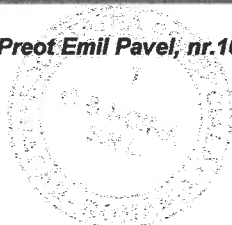
### 4. ECHILIBRUL PIETII

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobisnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă edificarea unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne uneori – considerabil de mult, în urma tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se concretizează prin dezechilibru. Teoretic – oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp; practice – acest punct de echilibru rămâne greu de atins. Pe piața proprietăților imobiliare de la nivelul județului Bacău se remarcă o scădere în evoluția prețurilor de închiriere pe fondul creșterii ofertei în raport cu scăderea semnificativă a cererii. De asemenea, faptul că în această perioadă vânzarea de proprietăți imobiliare este foarte redusă, majoritatea spațiilor fiind oferite





spre inchiriere, dezechilibrul dintre cerere si oferta devenind si mai accentuat. Preturile la care s-au înregistrat inchirieri ale unor proprietati similare variaza in functie de caracteristicile proprietatii, zonare, acces, dotari, dimensiuni, finisaje etc. Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca in cazul proprietatilor evaluate, in zona de amplasare a acestora si dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinta pentru perioada imediat urmatoare este de scadere a preturilor de inchiriere. Aceasta scadere va fi cauzata in principal de mediul economic, care influenteaza in continuare si activitatea in acest domeniu imobiliar. Referitor la potentialii utilizatori se mentioneaza ca acestia sunt din randul persoanelor sau societatilor care activeaza in domeniul industrial/edilitar. Desi teoria evaluarii imobilului nu face legatura directa cu afacerea desfasurata (ci doar cu potentialul de închiriere in cazul de fata), prin utilizarea admise- invatamint, comert, administrative cat si functiunile interzise- orice fel de constructii si amenajari exceptand obiectivele de utilitate publica- pentru care a fost rezervat terenul, există o limitare.





### Cap. 3 Analiza datelor și concluziilor

#### Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

În conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatorilor de active, CMBU este definită ca :

"Utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăți, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării."

**CMBU** este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

*Proprietatea imobiliară este reprezentată de :*

- un lot de teren intravilan cu suprafața de 2304 mp, de categorie arabil, cu număr cadastral 62008, înscris în Cartea funciara nr.62008 a comunei Margineni și aflat în proprietatea Parohiei Ortodoxe Margineni, județ Bacău.

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

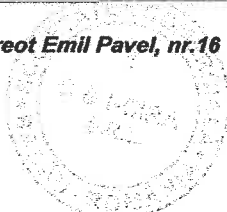
În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

*Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal** - conformă cu avizele existente, **fizic posibilă**, proprietatea are în vecinătate utilități specifice și capacitățile potențiale ale acestora sunt suficiente, **financiar fezabilă** prognoza veniturilor și rata capitalizării acestora sunt bazate pe elemente estimate conform datelor de pe piață fiind generatoare de fluxuri financiare pozitive și **maxim productivă** în ipoteza vânzării cea mai convenabilă valorificare o reprezintă vânzarea la nivelul pieței.*

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

Este posibil ca CMBU a terenului considerat ca fiind liber și CMBU a terenului considerat ca fiind construit, să fie diferită. Este cazul în care demolarea construcțiilor poate fi ilegală, chiar dacă este posibilă o utilizare mult mai profitabilă, sau de situații în care demolarea și curățirea amplasamentului (prin costurile implicate cu acestea) pot face ca noile construcții să nu fie fezabile economic. CMBU a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente. În acest caz, nu este necesar să analizeze cheltuielile sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, ci doar să testeze și să sprijine concluzia asupra CMBU. Totuși, analiza trebuie extinsă pentru că imobilul poate necesita renovare sau reabilitare, extindere, adaptare sau conversie la o altă utilizare, demolare parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.





In cazul concret al prezentei evaluari, analiza efectuată de evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piața imobiliară a terenurilor libere, precum și studiul alternativelor posibile de folosire a acestora. De asemenea evaluatorul a ținut cont și de certificatul de urbanism primit din partea beneficiarului prin care s-a precizat regimul tehnic, respectiv utilizările admise: învățământ, comerț, administrație, funcțiuni interzise; orice fel de construcții și amenajări exceptând obiectivele de utilitate publică - pentru care a fost rezervat terenul.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pietei sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus.

Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală. Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes public și servicii de interes general, amenajarea cu infrastructură și suprastructură și utilizarea administrativă care servește sectorul public.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG și RLU și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

1. vânzare teren liber – posibilă având în vedere funcțiunea dominantă în zonă
2. utilizare rezidențială – nu
3. utilizare industrială – nu
4. utilizare comercială/ interes public – adecvat având în utilizările admise și funcțiunile interzise din

Certificatul de urbanism

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

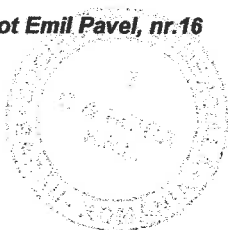
- vânzare teren liber – posibilă
- utilizare rezidențială - nu
- utilizare industrială – nu
- utilizare teren pentru clădiri și construcții interes public – adecvat

Ținând seama de aceste considerente în cazul de față cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber. Prin premisa criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta are caracteristicile: este permisibilă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar și este maxim productivă. Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico-edilitare și amplasamentul, cât și beneficiarul evaluării, se apreciază că CMBU este cea de "teren pentru instituții publice și servicii de interes general" fiind cea mai adecvată și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

## **Modul de abordare a valorii**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există 6 metode pentru terenul liber sau considerat liber:

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





pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;

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

Lotul de teren studiat (luat în calcul) este gata utilizabil pentru zona de locuință și funcțiuni complementare (comert, servicii, institutii publice) fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare alte îmbunătățiri interne, nici externe. Cea mai bună utilizare a sa este pentru „locuință și funcțiuni complementare (comert, servicii, institutii publice)”.

Utilități: la estimarea valorilor de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei la data evaluării, respectiv –curent electric. În zonă există utilități: apă/canalizare, telefonie.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării având în vedere caracteristicile, și amplasamentul terenului, scopul evaluării și cea mai bună utilizare s-au utilizat abordarea prin piață- metoda comparației directe.

Metoda proporției, Metoda extracției, Metoda parcelării, Metoda reziduală și Metoda capitalizării rentei de bază nu sunt adecvate deoarece nu există oferte de piață în arealul studiat pentru acest tip de proprietate.

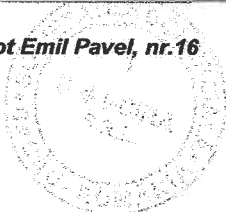
### **1. Abordarea prin piață**

Pentru estimarea loturilor de teren ce fac obiectul prezentului raport s-a utilizat abordarea prin piață – metoda comparația directă a vânzărilor.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea, de evaluat. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fisele de calcul tabelar- anexa 1. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.





Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (inclusiv acestea ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice). De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul raport.

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată. Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat a rezultat disponibilitatea de tranzacționare. Potrivit informațiilor preluate de pe site-urile imobiliare, au fost selectate loturi de teren cu amplasamente similare. Terenul a fost considerat fara restricții legale.

Criteriile de comparație avute în vedere se referă la:

- drepturile de proprietate;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condiții ale pieței;
- cheltuieli după cumpărare;
- amplasament;
- suprafața proprietate;
- utilități;
- forma terenului;
- acces
- deschidere la stradă ;

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

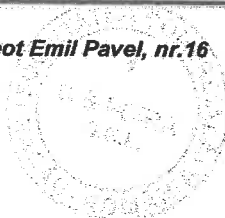
a) tehnicile cantitative:

- -analiza pe perechi de date;
- -analiza datelor secundare;
- -analiza statistică;
- -analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- -analiza comparațiilor relative;
- -analiza tendințelor;
- -analiza clasamentului;
- -interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului





**S.C. C&I CIRA S.R.L** JUDET BACAU, COM. LETEA VECHE, STR.

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**

proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În vederea estimării valorii proprietății, au fost selectate cinci proprietăți similare:

| Elemente de comparație                | Subiect                                                   | Comparabila 1                                    | Comparabila 2                              | Comparabila 3                                  | Comparabila 4                                                          | Comparabila 5                                                            |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Teren intravilan                                          | Teren intravilan                                 | Teren intravilan                           | Teren intravilan                               | Teren intravilan                                                       | Teren intravilan                                                         |
| Adresa                                | Margineni, jud. Bacau                                     | Margineni-Hemeiusi, jud. Bacau                   | Margineni, Barati jud. Bacau               | Margineni, Barati jud. Bacau                   | Margineni, Barati jud. Bacau                                           | Margineni, Barati jud. Bacau                                             |
| Proveniența informațiilor comparabile |                                                           | <a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a> | <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> | <a href="http://www.reevo.ro">www.reevo.ro</a> | <a href="http://www.imobconsul-tbacau.ro">www.imobconsul-tbacau.ro</a> | <a href="http://www.compariim-obiliare.ro">www.compariim-obiliare.ro</a> |
| Pret de vânzare (euro/mp)             |                                                           | 34,0                                             | 45,0                                       | 39,5                                           | 41,0                                                                   | 32,0                                                                     |
| Drepturi proprietate transmise        | libera                                                    | libera                                           | libera                                     | libera                                         | libera                                                                 | libera                                                                   |
| Condiții de finanțare                 | la piață                                                  | la piață                                         | la piață                                   | la piață                                       | la piață                                                               | la piață                                                                 |
| Condiții de vânzare                   | independent                                               | independent                                      | independent                                | independent                                    | independent                                                            | independent                                                              |
| Condiții ale pieței                   |                                                           | la vânzare                                       | la vânzare                                 | la vânzare                                     | la vânzare                                                             | la vânzare                                                               |
| Cheltuieli după cumpărare             |                                                           | nu                                               | nu                                         | nu                                             | nu                                                                     | nu                                                                       |
| Amplasament                           |                                                           | inferior                                         | similar                                    | inferior                                       | similar                                                                | inferior                                                                 |
| Suprafața teren proprietate (mp)      | 2.304                                                     | 5.500                                            | 3.690                                      | 1.000                                          | 841                                                                    | 2.775                                                                    |
| Utilități                             | energie electrică, gaz, apă/canal- la limita proprietății | la limita proprietății                           | la limita proprietății                     | la limita proprietății                         | la limita proprietății                                                 | la limita proprietății                                                   |
| Forma terenului                       | neregulată                                                | regulată                                         | regulată                                   | regulată                                       | regulată                                                               | neregulată                                                               |
| Acces                                 | drum secundar asfaltat                                    | drum principal asfaltat                          | drum principal asfaltat                    | drum principal asfaltat                        | drum secundar asfaltat                                                 | drum secundar asfaltat                                                   |
| Deschidere la strada pp               | da                                                        | 32,00                                            | 17,00                                      | 21,00                                          | 16,00                                                                  | 18,00                                                                    |
| Construcție pe teren                  | nu                                                        | nu                                               | nu                                         | nu                                             | nu                                                                     | nu                                                                       |

Metodologia de calcul a valorii terenului prin abordarea prin piață- metoda comparației directe este prezentată mai jos:



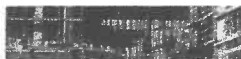
**S.C. C&I CIRA S.R.L.**

JUDET BACAU, COM. LETEA VECHE, STR.

PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU

| Elemente de comparatie                                                       | Subiect                                                   | Comparabila 1                                    | Comparabila 2                              | Comparabila 3                                  | Comparabila 4                                                          | Comparabila 5                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | Teren intravilan                                          | Teren intravilan                                 | Teren intravilan                           | Teren intravilan                               | Teren intravilan                                                       | Teren intravilan                                                         |
| Adresa                                                                       | Margineni, jud. Bacau                                     | Margineni-Hemeiusi, jud. Bacau                   | Margineni, Barati jud. Bacau               | Margineni, Barati jud. Bacau                   | Margineni, Barati jud. Bacau                                           | Margineni, Barati jud. Bacau                                             |
| Provenienta informatii comparabile                                           |                                                           | <a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a> | <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> | <a href="http://www.reevo.ro">www.reevo.ro</a> | <a href="http://www.imobconsul-tbacau.ro">www.imobconsul-tbacau.ro</a> | <a href="http://www.compariim-obiliare.ro">www.compariim-obiliare.ro</a> |
| Pret de vanzare (euro/mp)                                                    |                                                           | 34,0                                             | 45,0                                       | 39,5                                           | 41,0                                                                   | 32,0                                                                     |
| Drepturi proprietate transmise                                               | libera                                                    | libera                                           | libera                                     | libera                                         | libera                                                                 | libera                                                                   |
| Pret ajustat                                                                 |                                                           | 34,00                                            | 45,00                                      | 39,50                                          | 41,00                                                                  | 32,00                                                                    |
| Conditii de finantare                                                        | la piata                                                  | la piata                                         | la piata                                   | la piata                                       | la piata                                                               | la piata                                                                 |
| Pret ajustat                                                                 |                                                           | 34,00                                            | 45,00                                      | 39,50                                          | 41,00                                                                  | 32,00                                                                    |
| Conditii de vanzare                                                          | independent                                               | independent                                      | independent                                | independent                                    | independent                                                            | independent                                                              |
| Ajustare                                                                     |                                                           | 0,00%                                            | 0,00%                                      | 0,00%                                          | 0,00%                                                                  | 0,00%                                                                    |
| Pret ajustat                                                                 |                                                           | 34,00                                            | 45,00                                      | 39,50                                          | 41,00                                                                  | 32,00                                                                    |
| Conditii ale pietei                                                          |                                                           | la vanzare                                       | la vanzare                                 | la vanzare                                     | la vanzare                                                             | la vanzare                                                               |
| Ajustare                                                                     |                                                           | -10,00%                                          | -10,00%                                    | -10,00%                                        | -10,00%                                                                | -10,00%                                                                  |
| Pret ajustat                                                                 |                                                           | 30,60                                            | 40,50                                      | 35,55                                          | 36,90                                                                  | 28,80                                                                    |
| Cheltuieli dupa cumparare                                                    |                                                           | nu                                               | nu                                         | nu                                             | nu                                                                     | nu                                                                       |
| Ajustare                                                                     |                                                           | 0,00%                                            | 0,00%                                      | 0,00%                                          | 0,00%                                                                  | 0,00%                                                                    |
| Pret ajustat                                                                 |                                                           | 30,60                                            | 40,50                                      | 35,55                                          | 36,90                                                                  | 28,80                                                                    |
| Corectii pentru:                                                             |                                                           |                                                  |                                            |                                                |                                                                        |                                                                          |
| Amplasament                                                                  |                                                           | inferior                                         | similar                                    | inferior                                       | similar                                                                | inferior                                                                 |
| Ajustare                                                                     |                                                           | 10,00%                                           | 0,00%                                      | 10,00%                                         | 0,00%                                                                  | 10,00%                                                                   |
| Valoare ajustare                                                             |                                                           | 3,06                                             | 0,00                                       | 3,56                                           | 0,00                                                                   | 2,88                                                                     |
| Suprafata teren proprietate (mp)                                             | 2.304                                                     | 5.500                                            | 3.690                                      | 1.000                                          | 841                                                                    | 2.775                                                                    |
| Ajustare                                                                     |                                                           | 3,20                                             | 1,39                                       | -1,30                                          | -1,46                                                                  | 0,47                                                                     |
| Valoare ajustare                                                             |                                                           | 3,20                                             | 1,39                                       | -1,30                                          | -1,46                                                                  | 0,47                                                                     |
| Utilitati                                                                    | energie electrica, gaz, apa/canal- la limita proprietatii | la limita proprietatii                           | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii                         | la limita proprietatii                                                 | la limita proprietatii                                                   |
| Ajustare                                                                     |                                                           | 0,00%                                            | 0,00%                                      | 0,00%                                          | 0,00%                                                                  | 0,00%                                                                    |
| Valoare ajustare                                                             |                                                           | 0,00                                             | 0,00                                       | 0,00                                           | 0,00                                                                   | 0,00                                                                     |
| Forma terenului                                                              | neregulata                                                | regulata                                         | regulata                                   | regulata                                       | regulata                                                               | neregulata                                                               |
| Ajustare                                                                     |                                                           | -5,00%                                           | -5,00%                                     | -5,00%                                         | -5,00%                                                                 | 0,00%                                                                    |
| Valoare ajustare                                                             |                                                           | -1,53                                            | -2,03                                      | -1,78                                          | -1,85                                                                  | 0,00                                                                     |
| Acces                                                                        | drum secundar asfaltat                                    | drum principal asfaltat                          | drum principal asfaltat                    | drum principal asfaltat                        | drum secundar asfaltat                                                 | drum secundar asfaltat                                                   |
| Ajustare                                                                     |                                                           | -10,00%                                          | -10,00%                                    | -10,00%                                        | 0,00%                                                                  | 0,00%                                                                    |
| Valoare ajustare                                                             |                                                           | -3,06                                            | -4,05                                      | -3,56                                          | 0,00                                                                   | 0,00                                                                     |
| Deschidere la strada pp                                                      | da                                                        | 32,00                                            | 17,00                                      | 21,00                                          | 16,00                                                                  | 18,00                                                                    |
| Ajustare                                                                     |                                                           | 0,00%                                            | 0,00%                                      | 0,00%                                          | 0,00%                                                                  | 0,00%                                                                    |
| Valoare ajustare                                                             |                                                           | 0,00                                             | 0,00                                       | 0,00                                           | 0,00                                                                   | 0,00                                                                     |
| Constructie pe teren                                                         | nu                                                        | nu                                               | nu                                         | nu                                             | nu                                                                     | nu                                                                       |
| Ajustare                                                                     |                                                           | 0,00%                                            | 0,00%                                      | 0,00%                                          | 0,00%                                                                  | 0,00%                                                                    |
| Valoare ajustare                                                             |                                                           | 0,00                                             | 0,00                                       | 0,00                                           | 0,00                                                                   | 0,00                                                                     |
| TOTAL AJUSTARI                                                               |                                                           | 1,67                                             | -4,69                                      | -3,08                                          | -3,31                                                                  | 3,35                                                                     |
| PRET AJUSTAT                                                                 |                                                           | 32,27                                            | 35,81                                      | 32,47                                          | 33,59                                                                  | 32,15                                                                    |
| Ajustare totala neta                                                         |                                                           | -1,73                                            | -9,19                                      | -7,03                                          | -7,41                                                                  | 0,15                                                                     |
| Ajustare totala bruta                                                        |                                                           | 14,25                                            | 11,96                                      | 14,14                                          | 7,41                                                                   | 6,55                                                                     |
| C.T.B. / pret de vanzare                                                     |                                                           | 0,419                                            | 0,266                                      | 0,358                                          | 0,181                                                                  | 0,205                                                                    |
| Numar ajustari                                                               |                                                           | 5                                                | 4                                          | 5                                              | 3                                                                      | 2                                                                        |
| Valoarea adoptata : COMPARABILA 5 (valoarea cu cele mai mici ajustari brute) |                                                           |                                                  |                                            |                                                |                                                                        |                                                                          |
| Valoare teren (EURO/mp) rotunjit                                             |                                                           | 32,00                                            |                                            |                                                |                                                                        |                                                                          |
| Valoare teren (euro) rotunjit                                                |                                                           | 73.700,00                                        |                                            |                                                |                                                                        |                                                                          |
| Valoare totala teren (lei) rotunjit                                          |                                                           | 366.800,00                                       |                                            |                                                |                                                                        |                                                                          |



## Justificarea corecțiilor

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

### § Pret vanzare:

#### § Drept de proprietate transmis :

- o Nu au fost necesare ajustari;

#### § Condiții de finanțare:

- o Nu au fost necesare ajustari;

#### § Condiții de vanzare:

- o Nu au fost necesare ajustari;

#### § Condiții de piață:

S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate în perioada curentă actuală a pieței.

### § Cheltuieli după cumpărare:

- o Nu au fost necesare ajustari;

### § Amplasament:

- o S-au aplicat ajustare pozitivă pentru comparabila 1,3 și 5 de 10%. În urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților localizate în zona inferioară sunt cu 10 % mai mici față de terenurile din apropiere cu zona vizată de evaluare.

### § Suprafață:

Se apreciază o ajustare de 1 euro pentru fiecare 1000 mp diferență în plus sau minus.

- o Comparabila 1 se corectează cu  $(5500-2304)/1000 * 1 = 3,20$
- o Comparabila 2 se corectează cu  $(3690-2304)/1000 * 1 = 1,39$
- o Comparabila 3 se corectează cu  $(1000-2304)/1000 * 1 = -1,30$
- o Comparabila 4 se corectează cu  $(841-2304)/1000 * 1 = -1,46$
- o Comparabila 5 se corectează cu  $(2775-2304)/1000 * 1 = 0,47$

### § Utilități disponibile

- o Nu au fost necesare ajustari;

### § Forma terenului:

- o S-a ajustat negativ comparabilele 1,2,3 și 4 cu -5% pentru forma regulată , ca diferență de preț față de celelalte comparabile similare cu subiectul;

### § Acces :

- o S-a ajustat negativ comparabilele 1,2 și 3 cu -10% pentru acces la drum principal , ca diferență de preț față de celelalte comparabile similare cu subiectul;

### § Deschidere strada pp :

- o Nu au fost necesare ajustari;

### § Construcții pe teren :

- o Nu au fost necesare ajustari;

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 5, deoarece aceasta are cea mai mică corecție brută. Astfel a rezultat o valoare rotunjită estimată a terenului intravilan în suprafața de 2304 mp evaluat prin abordarea prin piața de:

**V** teren intravilan situat în sat Margineni, număr cadastral 62008 , județul Bacău = 366.800 lei,

**V** teren intravilan situat în sat Margineni, număr cadastral 62008 , județul Bacău = 73.700 euro,





## Cap. 4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

### *Adecvarea:*

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

### *Precizia:*

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

### *Cantitatea informațiilor:*

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

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

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

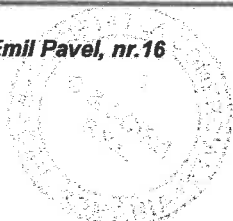
|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| specificație             | Abordarea prin piața                  |
| adecvarea                | bună                                  |
| precizia              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

Se constată că atât din punct de vedere al adecvării cât și al cantității de informații, abordarea prin piața pe bază comparației directe este cea mai indicată. În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietăților imobiliare la data de 29.04.2025, a terenului este de :

**V** teren intravilan situat în sat Margineni, număr cadastral 62008, județul Bacău = **366.800 lei**,

**V** teren intravilan situat în sat Margineni, număr cadastral 62008, județul Bacău = **73.700 euro**,

Valoarea nu conține TVA.





**S.C. C&I CIRA S.R.L**

**JUDET BACAU, COM. LETEA VECHE, STR.**

**PREOT EMIL PAVEL, NR.16, CUI RO30054746, NR. ORC J04/321/2012**

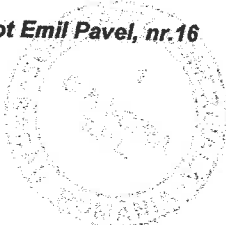
**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 2304 MP SITUAT IN MARGINENI, JUDET BACAU**

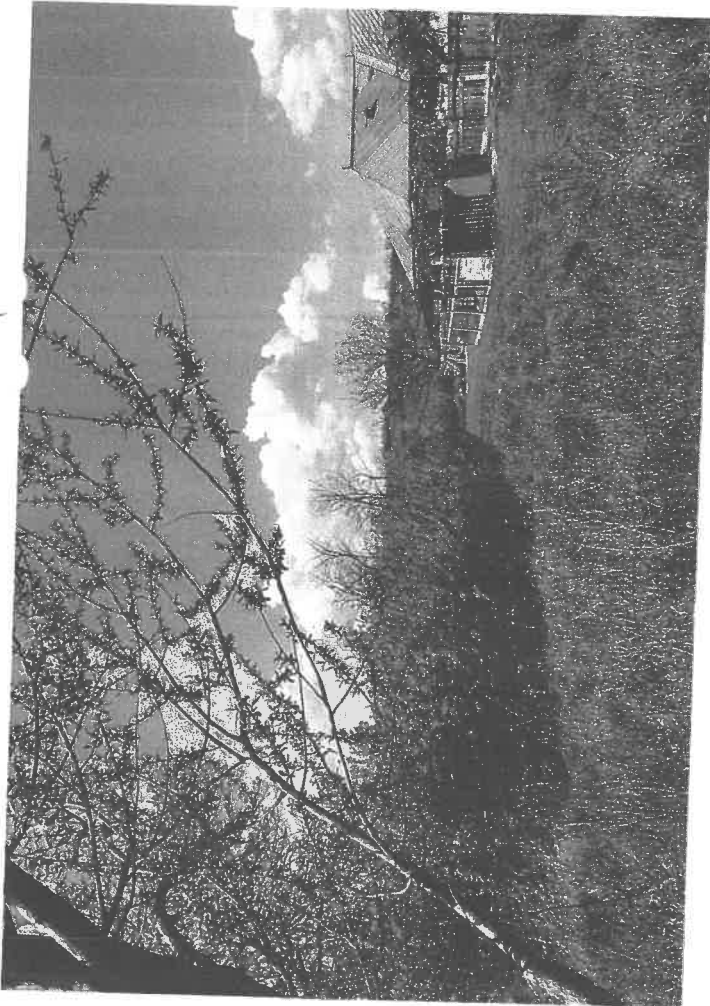
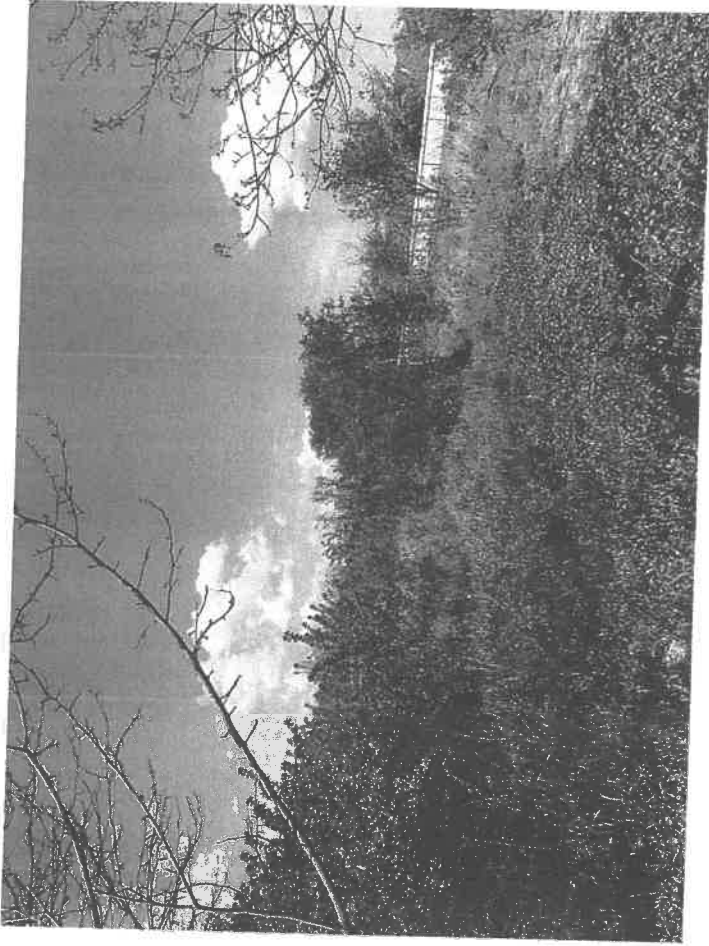
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

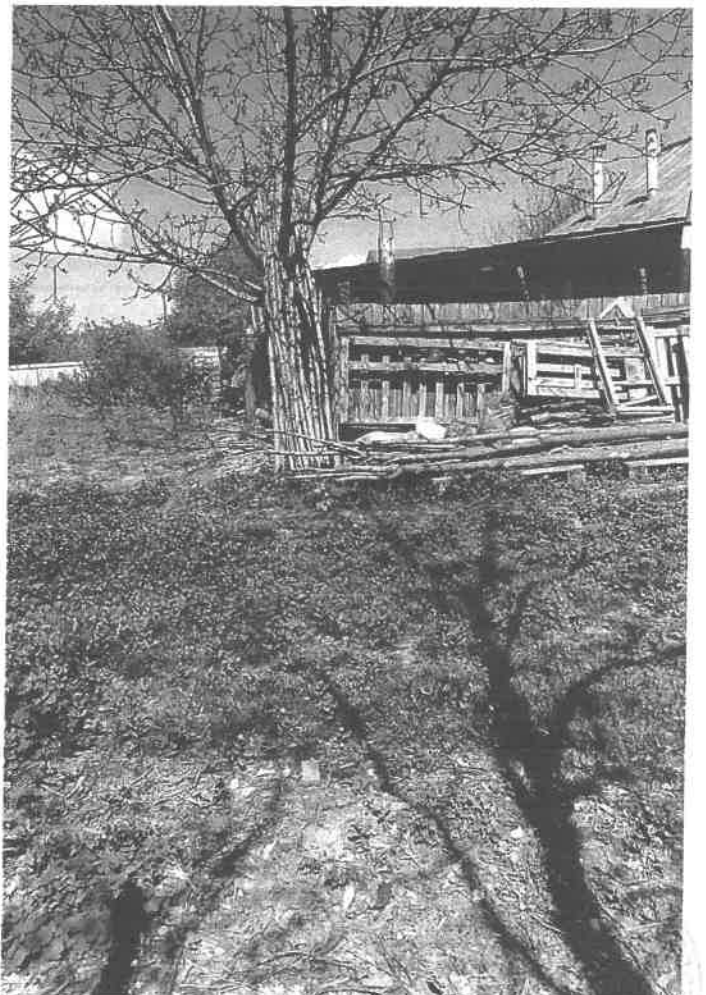
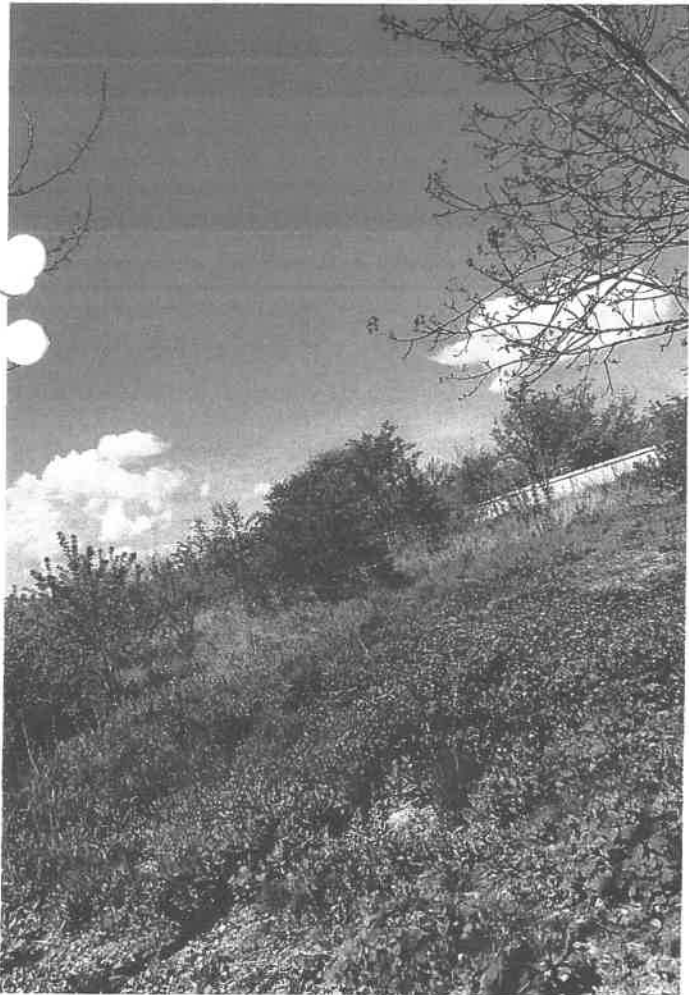
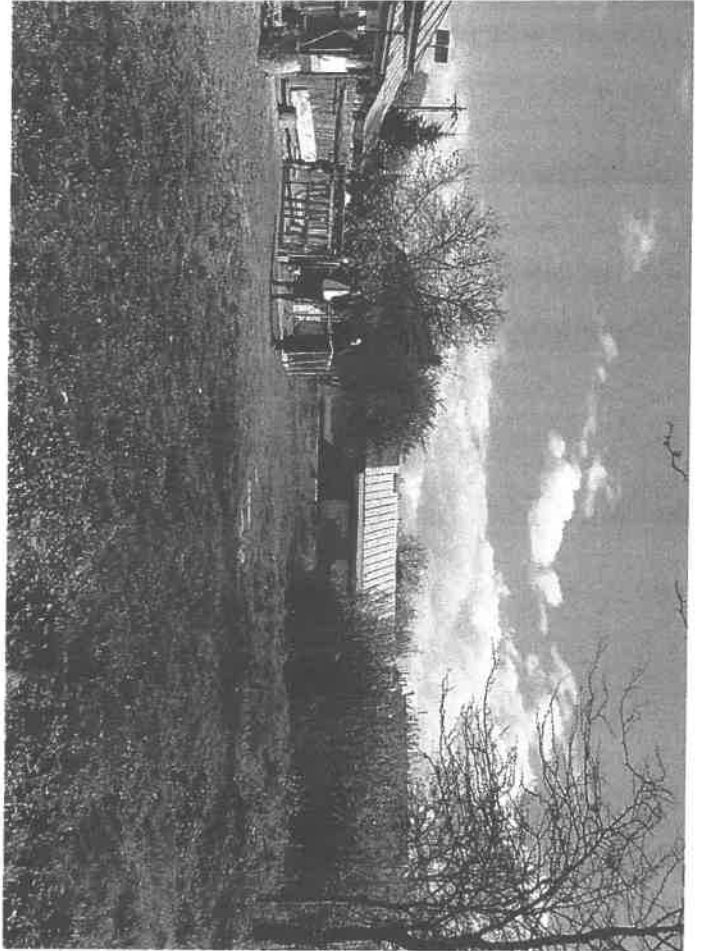
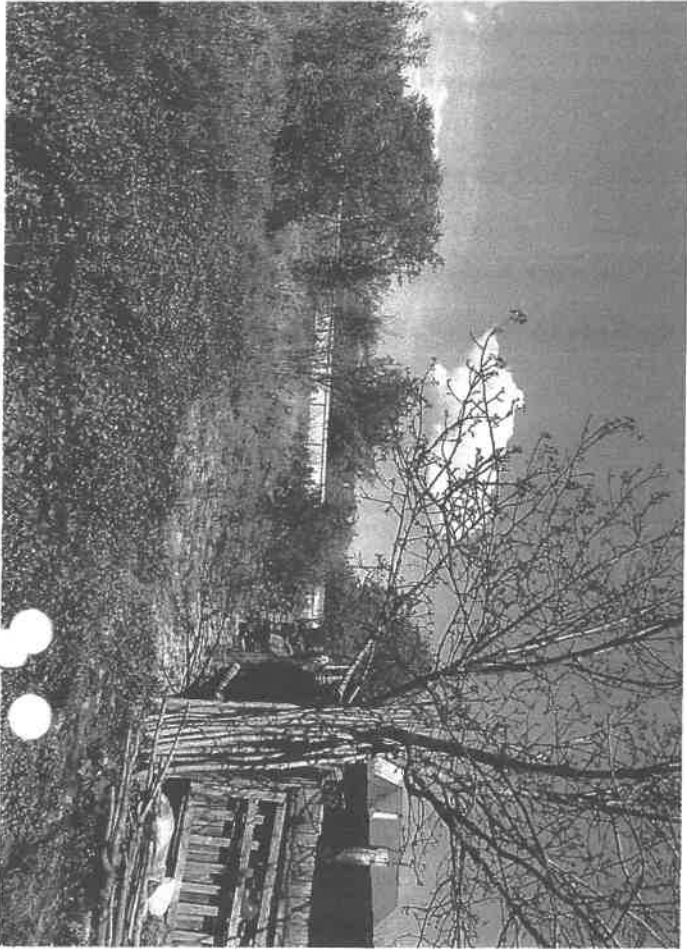
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea propusă este valabilă pentru data de 29.04.2025, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea de mai sus nu conține TVA.
- Analizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate ca fiind orientate de piață
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Evaluatorul certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietățile evaluate.

Anexe:

- Extras de plan cadastral de Carte funciara pentru nr. cadastral 62008 din 10.04.2025,
- Certificate de urbanism,
- Poze







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62008 Mărgineni

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 27547 |
| Ziua       | 10    |
| Luna       | 04    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100188380485



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Jud. Bacau, UAT Mărgineni, Loc. Mărgineni

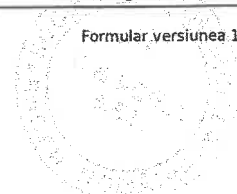
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 62008                        | 2.304           |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>31466 / 16/08/2011</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. 567, din 10/08/2011 emis de BNP MOISE DIANA MARIA;               |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B1                                                                                                        | Se înființează cartea funciară 62008 a imobilului cu numărul cadastral 62008/Mărgineni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 815 (identificator electronic 61971) înscris în cartea funciară 4266 (identificator electronic 61971); | A1        |
| Titlu Proprietate nr. nr. 215400, din 09/09/1997 emis de CJSDP BACAU;                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B2                                                                                                        | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                                                                                                                   | A1        |
| 1) PAROHIA ORTODOXĂ MĂRGINENI                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61971/Mărgineni, inscrisa prin incheierea nr. 19384 din 08/05/2008; |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| <b>48445 / 07/12/2012</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. 47237, din 27/11/2012 emis de OCPI- BACAU;                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B4                                                                                                        | se notează imobil înregistrat în planul cadastral fara forma și localizare corectă .                                                                                                                                                                     | A1        |
| <b>72641 / 11/12/2014</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. referat de repositionare, din 11/12/2014 emis de OCPI BACAU;                        |                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B5                                                                                                        | se notează repositionarea imobilului                                                                                                                                                                                                                     | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

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



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7                | 8                | 44.581                 |
| 8                | 9                | 20.587                 |
| 9                | 10               | 106.882                |
| 10               | 11               | 30.011                 |
| 11               | 1                | 16.94                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 10/04/2025, 10:46

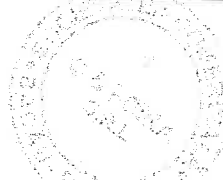
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 67/38 din 30.04.2025

În scopul **INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA MARGINENI PRIN PRIMAR GHEORGHE IOAN**, CNP \_\_\_\_-\_\_\_\_, cu domiciliu în județul **BACAU**, comuna **MARGINENI**, sat **MARGINENI**, cod postal \_\_\_\_-\_\_\_\_, strada **CALEA MOINEȘTI**, nr. **37**, bl. \_\_\_\_-\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_-\_\_\_\_, et. \_\_\_\_-\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_-\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_-\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_-\_\_\_\_, în calitate de/reprezentant al \_\_\_\_-\_\_\_\_ înregistrată la nr. **5632** din **30.04.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **BACAU**, comuna **MARGINENI**, sat **MARGINENI**, cod postal \_\_\_\_-\_\_\_\_, strada **ARIEI**, nr. \_\_\_\_-\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_-\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_-\_\_\_\_, et. \_\_\_\_-\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_-\_\_\_\_, sau identificat prin 3) EXTRAS CF NR CAD 62008, EXTRAS PLAN CADASTRAL

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **30/2007** faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local **BACAU** nr. **31/2010**

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN SAT MARGINENI , COM. MARGINENI , ARE O SUPRAFAȚĂ DE 2304 MP ȘI APARTINE PAROHIA ORTODOXA MARGINENI CONFORM AD 567/2011 BNP MOISE DIANA MARIA

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren ARABIL  
DESTINTATIA STABILITA PRIN I.U.G.: ISp construcții și amenajări sportive

#### 3. REGIMUL TEHNIC

FUNCTIUNE DOMINANTĂ: Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituțiile publice și serviciile și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională.

- Funcțiuni complementare admise în zonă :

Locuire și alimentație publică (cantina) pentru complexe școlare

\*1) Numele și prenumele solicitantului  
\*2) Adresa solicitantului

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

punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului efectuează evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, <sup>\*\*\*)</sup>  
**Ioan GHEORGHEȘ**

L.S.

SECRETAR GENERAL,  
**Elena Daniela COȘA**

<sup>\*\*\*\*)</sup>  
ARHITECT ȘEF,  
**Robert Mihail REDIA**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.

\*) Se completează, după caz:

- Consiliul Județean
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului București
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orasului .....
- Primăria Comunei .....

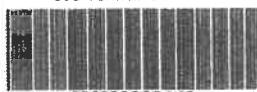
\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*\*\*) Se completează, după caz:

- Președintele Consiliul Județean
- Primarul General al Municipiului București;
- Primarul Sectorului ..... al Municipiului București;
- Primar

\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional

Cod verificare



100188880640

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 62008, UAT Mărgineni / BACĂU, Loc. Mărgineni

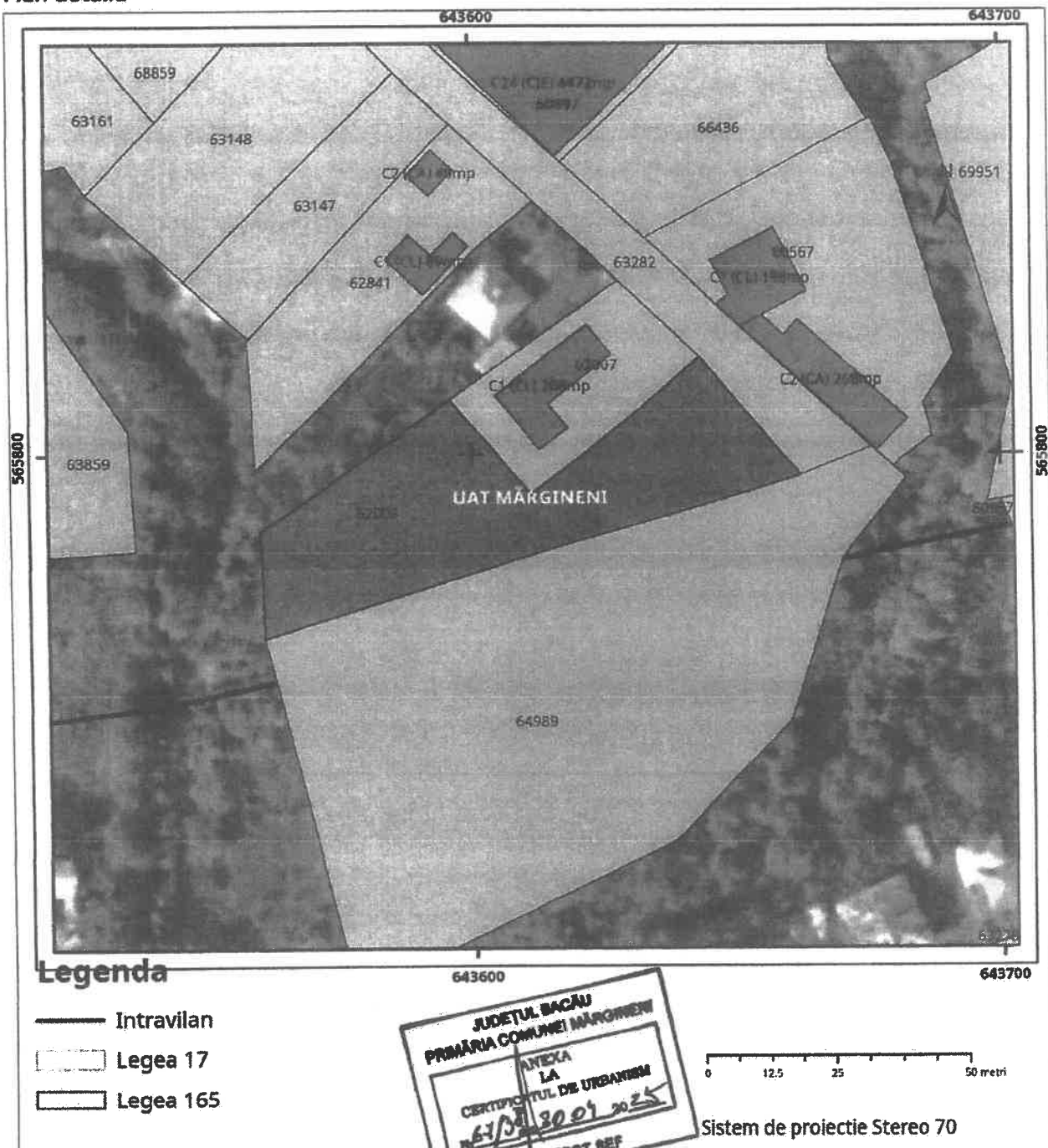
|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 32180 |
| Ziua      | 30    |
| Luna      | 04    |
| Anul      | 2025  |

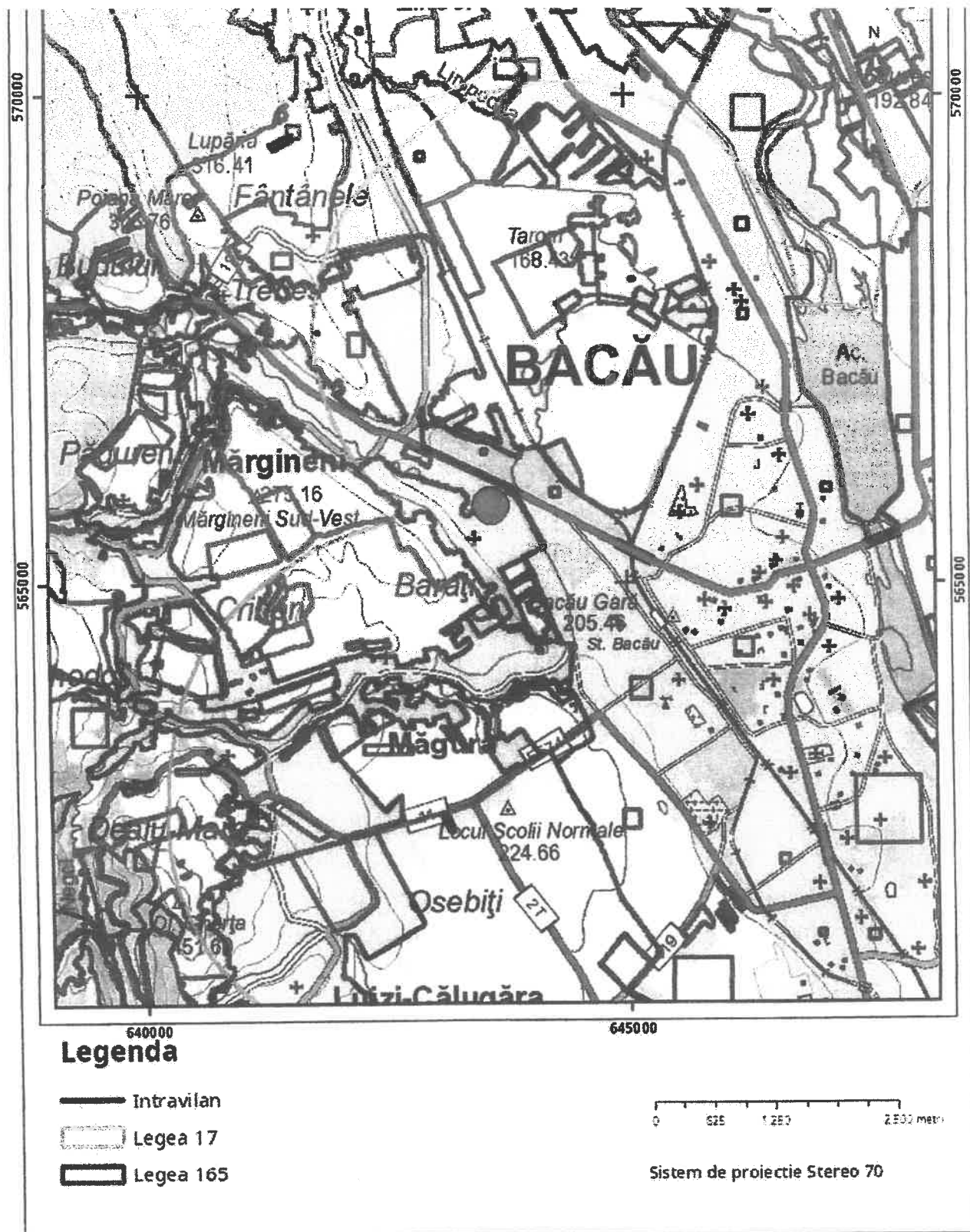
Teren: 2.304 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 2304mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-12-2014  
Data și ora generării: 30-04-2025 10:02

