

ROMÂNIA

JUDEȚUL BACĂU

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PARAVA

**PROIECT DE HOTARÂRE NR.  
65/21.12.2022**

**privind aprobarea raportului de evaluare a suprafeței de teren intravilan de 320 mp nr. cadastral  
60887, T22, P567, aflat în domeniul privat al com Parava, jud. Bacău**

Consiliul local al com. Parava

Având în vedere :

- Art 364 din Codul administrativ
- 
- Ținând cont de:
- referatului d-nei secretar general nr.7215/21.12.2022 prin care propune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr 7 /26.09.2022 , înregistrat cu nr. 6880/21.11.2022;
- Raportul de evaluare nr. 7/26.09.2022 , înregistrat cu nr. 6880/21.11.2022 întocmit de dl inginer Cernat Bogdan Sorin
- **Încheierea nr. 85223/14.11.2022 emisă de către OCPI Bacău ,**  
HCL nr . 52/2022 **privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Parava , jud Bacău emisă de către Consiliul local al com. Parava**
- Procesul verbal nr 7174/19.12.2022 prin care se acordă valoare de inventar suprafeței de teren intravilan de 320 mp
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al com. Parava, jud. Bacău

În temeiul art. 136, alin.(1) și ale art.196 alin.(1) lit."a",art.197 și art.200 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ al României cu modificările și completările ulterioare:

**PROPUNE**

**Art.1. Se aproba** Raportul de evaluare nr. 7/26.09.2022 , înregistrat cu nr. 6880/21.11.2022 întocmit de dl inginer Cernat Bogdan Sorin cu vecinii : la nord Bocescu Constantin nr cadastral 61559, la est Bocescu Constantin nr cadastral 61559, la vest Bocescu Constantin , nr cadastral 61559, la sud Bocescu Cosntantin nr cadastral 61559 pentru suprafața de teren intravilan de 320 mp .

**Art 2** Se aproba pretul de 2.57 euro /mp și vânzarea suprafeței de teren menționată în art 1 conform procedurii prevăzute de art 364 cod administrativ .

**Art 3** Serviciile de întocmire a raportului de evaluare se vor achita de către cumpărător la casieria instituției.

Art 4 Se desemneaza dl. Dediu Costel, primarul com Prava, jud. Bacau sa reprezinte interesele comunei Parava in efectuarea formalitatilor necesare vanzarii suprafetei de teren mentionate.

Art 5 Se desemneaza cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari primarul com. Parava cu sprijinul aparatului de specialitate.

Art 6 Impotriva acestei hotarari persoanele nemultumite se pot adresa instantei de contencios administrativ in conditiile prevazute de Legea contenciosului administrativ .

Art 7 Secretarul general al comunei Parava va comunica Hotararea d-lui Bocescu Constantin, Primarului comunei Parava, Institutiei Prefectului Judetul Bacău si va proceda la afisarea hotarării pe site-ul institutiei [www.primariaparava.ro](http://www.primariaparava.ro) .

Initiator

Primar  
Dediu Costel



Aviz de legalitate  
secretar general  
Irma Maria Holban

A blue ink signature, appearing to be "I. Holban", is written over the text of the legal notice.



nr. 7217/21.12.2022

**Referat de aprobare**

Avand in vedere Raportul de specialitate nr 7217/21.12.2022, intocmit de secretarul general al com. Parava, d-na Holban Irma Maria , prin care solicita intocmirea unui proiect de hotarare care sa fie supus spre analiza si decizie raportul de evaluare inregistrat cu nr . 6880/21.11.2022 cu privire la suprafata de 320 MP , teren intravilan tip curti constructii , nr cadastral 60887 , T 22, P 567 cu vecinii : la nord Bocescu Constantin nr cadastral 61559, la est Bocescu Constantin nr cadastral 61559, la vest Bocescu Constantin , nr cadastral 61559, la sud Bocescu Cosntantin nr cadastral 61559.

Avand in vedere faptul ca Primaria com Parava este implicata intr-o serie de proiecte care necesita din partea sa cofinantare consider ca vanzarea acestei suprafete de teren este necesara in vederea obtinerii acestor fonduri.

Tinand cont de prevederile art 364 din codul administrativ vanzarea terenului se va realiza respectandu-se dreptul de preemtiune al proprietarului constructiilor ridicate pe teren .

Astfel va supun spre analiza si decizie proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare a suprafetei de teren de 320 mp situata in T 22, P 567 aflata in domeniul privat al com Parava , jud. Bacău.

PRIMAR  
DEDIU COSTEL





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
COMUNA PARAVA  
Tel/fax 0234.252.156, 0234.252.165  
e-mail: secretariat@primariaparava.ro

nr. 7215/21.12.2022

Vizat

Primar

Costel DEDIU

### Raport de specialitate

Subsemnata, Irma Maria Holban, Secretar general al com. Parava, va aduc la cunostinta urmatoarea situatie :prin Hotărârea Consiliului local al com Parava nr., 52/2022 **privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Parava , jud Bacau emisa de catre Consiliul local al com. Parava, Încheierea nr. 85223/14.11.2022 emisa de catre OCPI Bacau , Raportul de evaluare nr 7/2022 efectuat de catre evaluator ing. Cernat Bogdan Sorin prin care se stabileste valoarea pentru suprafata de teren intravilan situata in T22, P567 , cu nr cadastral 60887 , cu suprafata de 320 mp , introducem in inventarul domeniul privat al comunei Parava suprafata mai sus mentionata cu valoarea de inventar 4064.88 lei .**

### In conformitate cu art 364 din Codul administrativ

" ARTICOLUL 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

- (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună - credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.
- (2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.
- (3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice."

Va rugam sa initiati un proiect de hotarare care sa fie supus atentiei Consiliului local al com. Parava si care sa vizeze

- 1.aprobarea raportului de evaluare si implicit a pretului de vanzare.
2. Serviciile de intocmire a raportului de evaluare se vor achita de către cumpărător la casieria instituției.

Anexez prezentului raportul de evaluare înregistrat sub nr. 6880/21.11.2022, în original.

Intocmit ,

Secretar general

Irma Maria Holban

Romania  
Consiliul local al com. Parava  
Judetul Bacau

### HOTĂRÂRE Nr.52/28.10.2022

#### privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Parava , jud Bacau

Consiliul Local al comunei PARAVA, intrunit in ședința extraordinara din data de 28.10.2022

Având în vedere: - referatul de aprobare, raportul compartimentului de resort si Raportul Comisiilor de specialitate de la nivelul Consiliului Local;

Art 888 din Noul Cod Civil

-art. 355, 356, alin. (2) si art. 357 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

In temeiul art. 45, alin. (1) coroborat cu art. 129, alin. (2), lit. „c” din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba evidențierea în domeniul privat al comunei Parava a suprafata de teren intravilan curti constructii de 320 mp tarla nr 22, parcela 567 , nr cadastral 60887 cu vecinii : la nord Bocescu Constantin nr cadastral 61559, la est Bocescu Constantin nr cadastral 61559, la vest Bocescu Constantin , nr cadastral 61559, la sud Bocescu Cosntantin nr cadastral 61559 identificata prin planul de situatie din anexa la prezenta hotarare de consiliu.

Art.2. Aprobă inscrierea în “Inventarul bunurilor imobile (terenuri și clădiri) care aparțin domeniului privat al com. Parava a suprafetei de teren mentionate.

Art.4 se va solicita catre OCPI Bacău rectificarea erorii materiale din cartea funciara nr cadastral 60887, in sensul de a se trece in mod corect ca aceasta suprafata de teren face parte din domeniul privat al com . Parava, jud. Bacău.


Art.5. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se incredinteaza Primarul si Compartimentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului Compartimentul Registrul Agricol, Serviciul Buget Finante din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului comunei Parava.

Art.6. Secretarul comunei va comunica prezenta hotarare Instituției Prefectului Județului Bacau pentru control si verificarea legalității, tuturor factorilor interesați si o va aduce la cunoștința publica.

Presedinte de sedinta  
Consiliul local  
Panainte Ioan  
CONSILIUL LOCAL  
PARAVA  
Judetul Bacau - Consiliul Local Parava



Contrasemnează,  
Secretar general  
Irma Maria Holban



Anexa la HCL nr. 52/2022

Nr crt.	Imobil	Suprafata	Nr. cadastral	Categorie de folosinta	Tarla / parcela	Vecini			
						la nord	la est	la vest	la sud
1	Teren intravilan	320 mp	60887	Curti constructii	22/567	la nord Bocescu Constantin nr cadastral 61559	la est Bocescu Constantin nr cadastral 61559	la vest Bocescu Constantin , nr cadastral 61559	la sud Bocescu Cosntantin nr cadastral 61559

Presedinte de sedinta

Consilier local

Panaite Ioan



Contrasemnează,  
Secretar general  
Irma Maria Holban

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. .... /.....<sup>1</sup>

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii <sup>1</sup> ) s-a făcut cu majoritate <input checked="" type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată <sup>2</sup>	28.10.2022	
2	Comunicarea către primar <sup>2</sup> )	28.10.2022	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3</sup> )	01.11.2022	
4	Aducerea la cunoștința publică <sup>4</sup> ) <sup>5</sup> )	31.10..2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4</sup> ) <sup>5</sup> )	..... /..... .. /.....	
6	Hotărârea devine obligatorie <sup>6</sup> ) sau produce efecte juridice <sup>7</sup> ), după caz	31.10.2022	



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
COMUNA PARAVA  
Tel/fax 0234.252.156, 0234.252.165  
e-mail: secretariat@primariaparava.ro

nr.7174/19.12.2022

vizat



Proces verbal

Incheiat azi 19.12.2022

Subsemnatii Holban Irma Maria , secretar general al com. Parava, jud. Bacau si Andriescu Andrei Alexandru , inspector in cadrul Biroului Contabilitate si Achizitii Publice din cadrul Primariei com. Parava , urmare a HCL nr . 52/2022 privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Parava , jud Bacau emisa de catre Consiliul local al com. Parava, Încheierea nr. 85223/14.11.2022 emisa de catre OCPI Bacau , Raportul de evaluare nr 7/2022 efectuat de catre evaluator ing. Cernat Bogdan Sorin prin care se stabileste valoarea pentru suprafata de teren intravilan situata in T22, P567 , cu nr cadastral 60887 , cu suprafata de 320 mp , introducem in inventarul domeniul privat al comunei Parava suprafata mai sus mentionata cu valoarea de inventar 4064.88 lei .

Intocmit  
Secretar general  
Irma Maria Holban

Inspector  
Andriescu Andrei Alexandru



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

2-10 secretar

Primăria Comunei Parava  
Intrare 2051  
leșire  
zi 13. luna 12. an 2022

### ÎNȘTIINȚARE

în atenția COMUNA PARAVA

având reședința în str. ...., nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., localitatea ...., județul ....  
în conformitate cu art. 163 din Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă înștiințăm că la data de . . . . ., ora . . . . ., am procedat la afișarea prezentei, nefiind îndeplinite condițiile de înmănare a încheierii din dosarul cu nr. 85223 / anul 2022, aflat pe rolul B.C.P.I. Bacau, cu sediul în LOC: BACAU, STR IONITA SANDU STURZA NR. 78 COD POSTAL: 600269 TEL: 0234/571723, 0234/512059, 0234/525557, 0234/525559

Vă comunicăm că sunteți în drept să vă prezentați după o zi de la afișarea prezentei, dar nu mai mult de 7 zile, pentru înmănarea încheierii la sediul subunității poștale . . . . . în zilele lucrătoare între orele . . . . . De asemenea menționăm că, în cazul în care, fără motive temeinice, nu vă prezentați pentru comunicarea actelor în termenul de 7 zile, actele de procedură se vor considera comunicate la împlinirea acestui termen.

Agent însărcinat cu înmănarea: .....

(nume, prenume, funcția)

Semnătura .....



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

### COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 85223 din data de 14-11-2022

Către **COMUNA PARAVA**,

str. ...., nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., localitatea ...., județul ...., vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 85223 din data de 14-11-2022, emisă de către B.C.P.I Bacau.

Referent, .....



100120994218



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

Dosarul nr. 85223 / 14-11-2022

**INCHEIERE Nr. 85223****Registrator:** EMILIA PALĂR**Asistent:** LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

Asupra cererii introduse de COMUNA PARAVA domiciliat in - privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.hotarare nr. 52/28-10-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PARAVA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-  
pentru serviciul avand codul 231, 251M, 241

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 60887, inscris in cartea funciara 60887 UAT Parava avand proprietarii: COMUNA PARAVA in cota de 1/1 de sub B.1;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA PARAVA, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.3 din cartea funciara 60887 UAT Parava;

**Prezenta se va comunica părților:**

COMUNA PARAVA

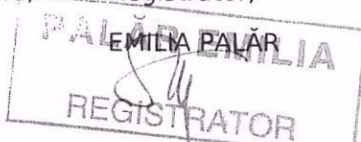
\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

16-11-2022

Registrator,

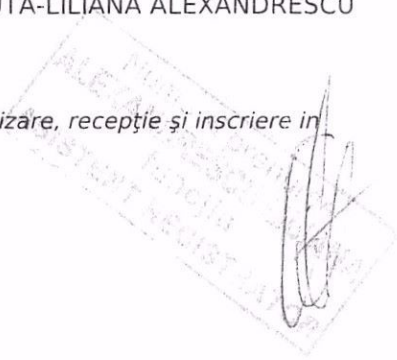
EMILIA PALĂR



Asistent Registrator,

LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60887 Parava

Nr. cerere	<b>85223</b>
Ziua	<b>14</b>
Luna	<b>11</b>
Anul	<b>2022</b>

Cod verificare  
100120994218



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:199  
Nr. cadastral vechi:278

Adresa: Loc. Parava, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60887	320	Constructia C1 inregistrata in CF 60887-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>428 / 07/01/2020</b>		
Act Administrativ nr. Plan de amplasament si delimitare a imobilului, din 08/01/2020 emis de OCPI Bacau;		
B2	Se indreapta eroarea materiala in baza de date cadastrale si repositionarea imobilului	A1
<b>85223 / 14/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 52, din 28/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PARAVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA PARAVA, -DOMENIUL PRIVAT</b>		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

\*\* 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.

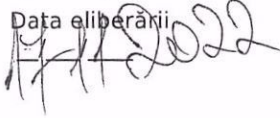
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251M, 241.

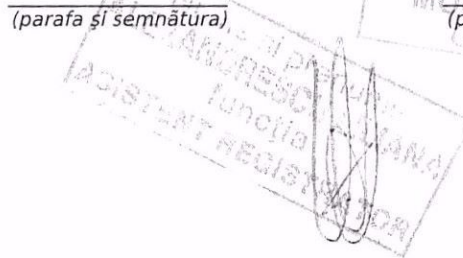
Data soluționării,  
16-11-2022

Data eliberării



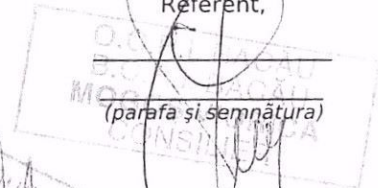
Asistent Registrator,  
LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

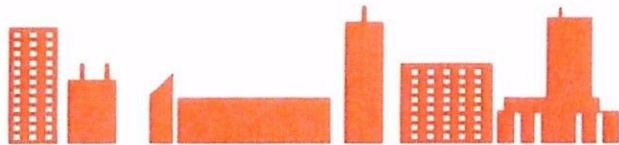
(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)





**CERNAT BOGDAN SORIN**

EVALUATOR BUNURI IMOBILE

NR. LEGITIMĂȚIEI 1908777/2022  
Comuna Parava

Intrare 6880

Ieșire  
zi...21... lună...12... an...2022

# RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de teren intravilan situată în sat Parava, Comuna Parava, jud. Bacău identificată cu numărul cadastral 60887, T22, P567



---

**EVALUATOR:** Ing. Cernat Bogdan Sorin

**NUMĂR RAPORT:** 7 / 2022

---

**CLIENT:** Comuna Parava, jud. Bacău

---

**UTILIZATOR DESEMNAT:** Comuna Parava, jud. Bacău

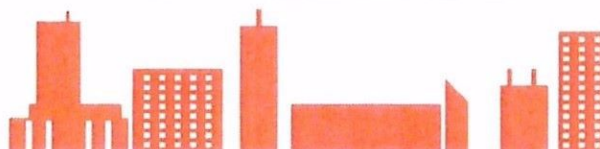
---

**PROPRIETAR:** Comuna Parava, jud. Bacău

---

**DATA EVALUĂRII:** 26.09.2022

---



**Bacău, 26.09.2022**

**CĂTRE,**

**Comuna Parava, jud. Bacău**

Va transmitem raportul de evaluare al proprietății imobiliare de tip teren intravilan situată în sat Parava, Comuna Parava, jud. Bacău identificată cu numărul cadastral 60887, tarlăua 22, parcela 567.

Raportul de evaluare este structurat astfel:

- Partea întâi – Introducere;
- Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării;
- Partea a treia – Prezentarea datelor;
- Partea a patra – Analiza pieței imobiliare;
- Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări;
- Partea a șasea – Evaluarea proprietății imobiliare subiect prin tehnica cantitativă: analiza pe perechi de date
- Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii;
- Anexe.

În urma solicitării dumneavoastră privind întocmirea raportului de evaluare pentru stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare subiect în vederea înregistrării în evidențele contabile, vă comunic următoarele:

- Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate imobiliară de tip teren arabil situat în extravilanul comunei Corbasca, jud. Bacău, identificată cu numărul cadastral 60887;
- Inspecția proprietății, investigațiile și analizele necesare întocmirii raportului de evaluare au fost făcute de evaluator. Inspecția fiind realizată pe data de 14.09.2022;
- Evaluarea a fost solicitată pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare subiect;

**Data:**  
**26.09.2022**

**Ing. Cernat Bogdan Sorin - Membru titular ANEVAR – EPI**  
**Legitimație nr. 19097**

**Semnătura și stampila:**



## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1. Sinteza raportului

**Obiectul raportului de evaluare:** dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan situată în sat Parava, Comuna Parava, jud. Bacău identificată cu numărul cadastral 60887.

**Adresa:** T22, P567, sat Parava, Comuna Parava, jud. Bacău, conform adeverință nr. 1053 / 19.05.2004 emisă de Consiliul local al comunei Parava.

**Caracteristici fizice:** Proprietatea imobiliară de tip teren curți-construcții situat în intravilanul satului Parava, com. Parava, jud. Bacău în suprafață de 320 mp cu dimensiunile (valori rotunjite): latura 1-2: 23.45 m; latura 2-3: 10.46 m; latura 3-4: 13.13 m; latura 4-5: 7.27 m, latura 5-6: 10.32 m, latura 6-1: 17.73 m.

**Zonă / utilități:** teren intravilan situat în sat Parava pe care este edificată o construcție C1 cu suprafață de 320 mp.;

**Client:** Comuna Parava, jud. Bacău cu sediul în sat Parava, com. Parava.

**Utilizatorii desemnați** Comuna Parava, jud. Bacău cu sediul în sat Parava, com. Parava, jud. Bacău.

**Proprietar:** Comuna Parava, jud. Bacău. Pe planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și pe fișa corpului de proprietate ca și proprietar figurează „Federalcoop Bacău”, dar conform extrasului de carte funciară nr. 20558 / 16.03.2022 anexat la finalul raportului proprietar figurează „Comuna Parava”.

**Evaluator autorizat:** Evaluator membru titular Ing. Cernat Bogdan Sorin, nr. leg. 19097.

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de justă a proprietății imobiliare subiect în vederea înregistrării în evidențele contabile.

**Data inspecției:** 14.09.2022. **Data evaluării:** 26.09.2022. **Data raportului:** 26.09.2022.

**Dreptul de proprietate evaluat:** este un drept real, principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării, conform actelor de proprietate și a documentației puse la dispoziție de către client.

**Indicația asupra valorii din abordarea prin piață:** Abordarea prin piață reprezintă procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Această abordare este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor și este aplicată tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente.

**Indicația asupra valorii din abordarea prin venit:** Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Întrucât pe piață nu s-au putut identifica suficiente proprietăți imobiliare la închiriere și cu caracteristici similare a proprietății subiect, abordarea prin venit nu s-a aplicat.

Proprietate imobiliară de teren intravilan situată în sat Parava, comuna Parava, jud. Bacău identificată cu numărul cadastral 60887						
Adresă	Număr cadastral	Suprafață (mp)	Valoare estimată prin abordarea prin piață			
			(€ / mp)	(€)	(lei / mp)	(lei)
T22, P567, sat Parava, com. Parava, jud. Bacău	60887	320	2.57	822.40	12.7	4064.88



## 2. Certificarea

Referitor la proprietatea imobiliară prezentată în raport, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

1. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit conform standardelor de evaluare în vigoare și că îmi asum responsabilitatea asupra datelor prezente în raport;

2. Expunerile faptelor din acest raport sunt reale, corecte și adevărate;

3. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;

4. Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.

5. Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

6. Am realizat personal inspecția proprietății subiect;

7. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

8. Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

9. La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR, având legitimația 19097/2021, specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI) și are încheiată o asigurare de răspundere profesională pe anul 2021 la societatea de asigurare – reasigurare Allianz-Țiriac, certificat nr. 36405 / 28.01.2021.

Data:

26.09.2022

Ing. Cernat Bogdan Sorin - Membru titular ANEVAR – EPI

Legitimație nr. 19097

Semnătura și stampila:



## **CAPITOLUL 2 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **3. Identificarea și competența evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare este întocmit de către persoana fizică ing. Cernat Bogdan Sorin, membru titular ANEVAR, având legitimația 19097/2021, specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI).

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresă: Str. Mihai Viteazu, nr. 1, Bacău, jud. Bacău;
- Telefon: 0748.229.606;
- Email: cernatbogdansorin@gmail.com.

Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru a realiza în mod obiectiv prezentul raport de evaluare în vederea stabilirii imparțiale a valorii juste a bunului imobil care face obiectul raportului.

### **4. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați**

Clientul prezentului raport de evaluare este: Comuna Parava, jud. Bacău.

Utilizatorul desemnat a raportului este: Comuna Parava, jud. Bacău.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat. 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. Raportul nu este destinat niciunei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

### **5. Scopul evaluării:**

Prezentul raport de evaluare a fost comandat de către Comuna Parava, jud. Bacău pentru estimarea valorii juste a proprietății subiect în vederea înregistrării în evidențele contabile. Pentru orice alt scop decât cel declarat în prealabil de către client, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport, astfel aceasta nu va fi utilizată pentru alte scopuri în afara contextului prezentat.

### **6. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate**

Adresa imobilului este Sat Parava, com. Parava, jud. Bacău și este identificată cu numărul cadastral 60887. Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare de tip teren arabil situat în intravilanul satului Parava, com. Parava, jud. Bacău.

Accesul la imobil se face de pe terenul vecin.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt:

- Posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material;
- Folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale;
- Dispoziția – reprezintă prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

## 7. Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării al prezentului raport, anume estimarea valorii ce se va înregistra în evidențele contabile este necesară estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform art. 1, (p) 3 din OMFP 3471 / 2008, bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

În SEV 100 – Cadrul general – paragraful 29, valoarea de piață este definită ca fiind "suma estimată pentru 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".

Valoarea de piață este estimată în euro și transformată în lei.

## 8. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată. Data evaluării al imobilului subiect a prezentului raport de evaluare este 26.09.2022.

Inspecția imobilului s-a realizat la data de 14.09.2022, de către un reprezentant al evaluatorului, membru titular Ing. Cernat Bogdan Sorin, legitimație nr. 19097.

În cadrul procesului de inspecție s-au preluat informații referitoare la proprietatea evaluată și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Data emiterii raportului de evaluare este 26.09.2022, aceasta fiind o dată ulterioare celei în care s-a realizat inspecția proprietății imobiliare, dar se presupune că în intervalul de timp dintre data inspecției și data raportului de evaluare caracteristicile proprietății au rămas neschimbate.

## 9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În cadrul procesului de documentare, s-a realizat o inspecție vizuală a stării actuale a imobilului, concluziile obținute în urma acestui proces fiind sintetizate în cadrul capitolele următoare.

Evaluatorului i s-au pus la dispoziție următoarele acte de proprietate:

- Plan de amplasament și delimitare.

Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din actele de documentele puse la dispoziție, conformitatea acestora cu realitatea din teren revenind persoanei fizice sau juridice autorizate de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară să efectueze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului pe teritoriul României.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății imobiliare, ce pot majora sau micșora valoarea proprietății. În cadrul prezentului raport de evaluare se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit lizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

## 10. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile și sursele de informații utilizate în cadrul acestui raport sunt:

- Standardele de evaluare a bunurilor, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, București, 2020 (SEV 100 – Cadrul General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile);

- Legislația în vigoare;
- Informații puse la dispoziție de către client;
- Informații culese de pe teren de către evaluator: zona în care este amplasată proprietatea, poziționarea, orientarea, vecinătățile ș.a.;

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la client aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

## 11. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare a fost realizat ținând cont de următoarele ipoteze principale:

Inspekția proprietății subiect a fost efectuată pe baza documentației cadastrale, evaluatorul având obligația să noteze în prezentul raport de evaluare orice neconcordanță observată între descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspekției.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare, ce s-ar putea constitui ca vicii și care ar avea ca efect o valoare diferită față de cea estimată în prezentul raport de evaluare.

Suprafețele estimate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețe menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată ANCP I să efectueze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului pe teritoriul României, evaluatorul neavând calificarea necesară pentru a măsura și garanta că suprafața și configurația imobilului este conformă cu documentele de proprietate.

### • Ipoteze generale:

Valoarea estimată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire în următoarele paragrafe. Dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze sub care a fost realizat raportul de evaluare nu este valabilă, în consecință valoarea estimată poate fi invalidă.

Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar.

Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens, se precizează faptul că nu s-au realizat cercetări specifice la arhive de specialitate (O.C.P.I. Bacău și Camera Notarilor Publici Bacău), iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care o astfel de situație este cunoscută, aceasta se menționează în raport. Proprietatea evaluată subiect se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesia legală.

Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspekție în acest sens și nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există astfel de contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, în consecință valoarea raportată poate fi diminuată.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența a unei economii stabile. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate.

Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, având în vedere datele disponibile la data evaluării.

Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile, iar acesta consideră ca aceste informații sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.

Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografiile ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente sau declarații, publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

- **Ipoteze speciale:**

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul nu ar fi ocupat de construcția C1.

## 12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului și a utilizatorului desemnat și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice persoană în urma deciziilor sau a acțiunilor efectuate pe baza prezentului raport.

Concluziile prezente în cadrul acestui raport sunt valabile numai la data evaluării, iar raportul nu trebuie să fie utilizat parțial.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Concluziile referitoare la valori nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri sau alte căi, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată asupra raportului, iar pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

## 13. Declararea conformității cu SEV

Raportul de evaluare este întocmit de Ing. Cernat Bogdan Sorin, Membru titular ANEVAR – Specializarea EPI (Evaluarea proprietății imobiliare).

În vederea elaborării prezentului raport de evaluare s-au respectat Standardele de evaluare a bunurilor (Ediția 2020, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, București), acestea fiind în vigoare la data evaluării. Pentru raportul curent de evaluare nu a existat nicio deviere de la SEV.





Figura 2: Vizualizarea imobilului în cadrul comunei Corbasca pe Google Earth



Figura 3: Vizualizarea imobilului pe Google Earth – zonă existinsă

## 2. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra imobilului subiect, identificat cu nr. cadastral 60887, aparține Comunei Parava, jud. Bacău, fiind un bun comun în cotă de 1/1, drept absolut de proprietate. La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut, așa cum este definit în SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare”.

În urma inspecției nu s-au constatat neconcordanțe între documentația cadastrală și situația reală, proprietatea imobiliară fiind regăsită la adresa menționată.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, imobilul nu este supus unor alte restricții sau limitări deosebite.

contractuale, servituți, leasing ce ar putea influența sau limita dreptul de proprietate al acestuia.

### **3. Bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare**

La momentul inspecției imobilului subiect nu existau alte bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare, deci în procesul de evaluare nu s-a ținut cont de alte bunuri mobile.

### **4. Date privind impozitele și valorile de impozitare**

La momentul evaluării nu s-au pus la dispoziție evaluatorului informații privind impozitele și valorile de impozitare privind proprietatea imobiliară subiect.

## **CAPITOLUL 4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

O piață reprezintă 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 reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă, dar și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la dorințele și nevoile individuale. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente deoarece numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, iar proprietățile imobiliare au valori ridicate ce necesită o putere mare de cumpărare, de unde reiese că piețele sunt într-o legătură directă cu stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, dar și de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi accesat și mărirea avansului de plată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cerea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând în permanență un decalaj între cerere și ofertă.

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată. Acest proces se realizează întotdeauna ținând cont de cei patru factori interdependenți ce creează valorile proprietăților imobiliare: utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.

### **1. Analiza productivității proprietății**

Această etapă presupune identificarea și analizarea caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.

Proprietatea imobiliară subiect de tip teren intravilan situat com. Parava, jud. Bacău.

Caracteristicile fizice, juridice și localizarea proprietății subiect au fost prezentate în partea a treia a raportului de evaluare.

### **2. Delimitarea pieței specifice**

Acest pas presupune segmentarea inițială a pieței pentru a concentra căutările spre asimilarea celor mai bune informații despre regiunea geografică ce cuprinde proprietatea imobiliară subiect și în cadrul căreia sunt localizate proprietăți imobiliare competitive directe cu proprietatea subiect. Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății imobiliare subiect, examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare precum și identificarea și analizarea ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate utilizat.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice au fost investigate o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de toate elementele

prezentate anterior, piața imobiliară specifică este definită de piața terenurilor intravilane cu categoria de folosință curți-construcții situate în extravilan.

În cadrul pieței delimitate am putut identifica relativ suficiente proprietăți cu caracteristici fizice și juridice similare cu proprietatea imobiliară subiect.

În concluzie, ținând seama de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrată proprietatea imobiliară subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta, precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților imobiliare de tip teren intravilan situat în comuna Parava, jud. Bacău.

### 3. Analiza cererii

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

Atributele cererii sunt reprezentate de dorința și puterea de cumpărare a cumpărătorului de proprietăți imobiliare de tip teren arabil, cumpărător ce posedă puterea financiară necesară achiziționării unui astfel de activ. Utilizatorii finali ai unei astfel de proprietăți sunt, în general, persoanele fizice sau juridice ce vor folosi imobilul fie pentru desfășurarea activităților agricole, fie pentru arendarea acestei proprietăți.

Cererea pentru proprietăți imobiliare de tip acest tip, în contextul situației economice actuale este una relativ redusă ce tinde să scadă în continuare datorită migrației populației de la sat la oraș.

### 4. Analiza ofertei

Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție / înlocuire al unei alte proprietăți imobiliare similare. Astfel, proprietatea imobiliară subiect reprezintă doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în comparație cu proprietățile imobiliare existente pe piață și care prezintă caracteristici similare.

În cadrul capitolului anexe se pot observa proprietățile comparabile preluate în cadrul etapei de analiză a ofertei. Judecând după faptul că în cadrul comunei Parava s-au identificat doar 4 proprietăți comparabile se poate afirma că oferta este redusă.

### 5. Analiza echilibrului pieței

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare.

O piață activă este reprezentată de o piață ce are cererea și prețurile în creștere, oferta rămânând în urmă. Aceasta este cunoscută în literatura de specialitate drept „piața vânzătorilor”, întrucât aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare respective. Spre deosebire de cea menționată anterior, o piață în declin se remarcă prin diminuarea cererii, supraoferte și o scădere a prețurilor. Numită și „piața cumpărătorilor”, întrucât această piață îi avantajează.

În concluzie piața este caracterizată printr-o ofertă aflată într-o ușoară scădere, pe astfel că oferta este superioară cererii, o astfel de piață fiind denumită piața cumpărătorului, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare constituite în ofertă.

### 6. Concluzii privind analiza pieței specifice

Analizând caracteristicile proprietății imobiliare subiect cu cele ale proprietăților imobiliare competitive, se poate determina absorbția proprietății imobiliare subiect, în condiții de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan situat în cadrul comunei Parava.

## **CAPITOLUL 5 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020 – Glosar, cea mai bună utilizare, cunoscută în limbajul de specialitate și după acronimul CMBU este definită ca fiind utilizarea cea mai probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unei proprietăți imobiliare (ce poate fi teren liber sau construit) care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a acestei proprietăți imobiliare.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a urm. cerințe:

- Utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar putea fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- Utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață.

Având în vedere că este vorba de o proprietate imobiliară de tip teren liber (ipoteză specială), CMBU este analizată în următoarele ipoteze:

- Utilizare ca teren arabil.
- Utilizare ca teren curți-construcții;

Din punct de vedere al permisibilității legale se analizează orice restricții prevăzute în reglementările urbanistice, normative din domeniul construcțiilor și reglementările de mediu, dar deoarece nu s-a pus la dispoziție evaluatorului certificat de urbanism se va analiza această caracteristică pe baza imobilelor din proximitatea subiectului.

Întrucât în zona proprietății subiect majoritatea imobilelor fiind utilizate ca și terenuri curți-construcții (cu câteva excepții de terenuri ce nu sunt ocupate de clădiri) se poate afirma faptul că ambele utilizări sunt permise legal.

Din punct de vedere al posibilității fizice, amplasarea și suprafața oferă posibilitatea de utilizare atât ca și teren arabil cât și teren curți-construcții.

Din punct de vedere al fezabilității financiare nu este trecut testul utilizării ca și teren arabil întrucât această utilizare nu îi oferă subiectului profitabilitatea la adevăratul potențial.

Din punct de vedere al profitabilității se poate afirma faptul că utilizarea sa ca și teren curți-construcții îi maximizează valoarea, atât pe termen scurt (printr-o eventuală vânzare) cât și pe termen lung.

<b>Criterii CMBU</b>	<b>Utilizare ca teren arabil</b>	<b>Utilizare ca teren curți-construcții</b>
<b>Permisă legal</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>
<b>Posibilă fizic</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>
<b>Fezabilă financiar</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>
<b>Maxim productiv</b>	<b>DA</b>	<b>NU</b>

Analizând proprietatea, caracteristicile principale, zona de amplasare și faptul că în prezent în cadrul zona proprietății subiect specificul activității este cea a terenurilor curți-construcții se poate stabili că CMBU este utilizare ca și teren curți-construcții.



## **CAPITOLUL 6 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Ediția 2022, București), GEV 630 – paragraful 39, abordarea prin piață, denumită și comparația directă sau comparația vânzărilor, reprezintă procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Această abordare este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare cu condiția ca să existe suficiente informații credibile privind tranzacții sau oferte recente. În situația de față, abordarea prin piață se pretează cel mai bine imobilului de tip teren intravilan cu categoria curți-construcții întrucât există suficiente informații credibile privind oferte recente a terenurilor similare.

Cele mai folosite tehnici în abordarea prin piață sunt:

1. analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă);
2. analiza comparațiilor relative (tehnică calitativă).

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

Analiza comparațiilor relative constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea unui teren și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării proprietății imobiliare subiect.

Metoda comparației directe se bazează pe următoarele principii:

- Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt de terminate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.
- Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.
- Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive sunt într-o stare de echilibru.
- Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

### **1. Abordarea prin piață – noțiuni generale**

Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății subiect, s-a realizat un studiu de piață la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a proprietății imobiliare.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.



În situația proprietății imobiliare subiect din prezentul raport de evaluare s-a utilizat analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative, iar ca elemente de comparație s-au utilizat:

- **Elemente de comparație specifice tranzacționării:** drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață.
- **Elemente de comparație specifice proprietății:** localizare, suprafață (mp), destinația (utilizarea terenului), clasa, alte elemente (topografice, sistem de irigații, etc).

## 2. Abordarea prin piață - analiza pe perechi de date:

### Explicația ajustărilor:

**Marja de negociere:** S-a aplicat o marjă de negociere de 10% tuturor comparabilelor.

**Drept de proprietate transmis:** nu s-au aplicat ajustări deoarece tranzacțiile presupun schimbul aceluiași drept de proprietate.

**Condiții de finanțare:** nu s-au aplicat ajustări deoarece tranzacțiile presupun existența unor condiții de finanțare identice.

**Condiții de vânzare:** nu s-au aplicat ajustări deoarece tranzacțiile presupun existența unor condiții de vânzare identice.

**Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:** nu s-au aplicat ajustări deoarece imobilele nu prezintă situația în care sunt necesare aceste cheltuieli.

**Condiții de piață:** nu s-au aplicat ajustări deoarece condițiile de piață sunt cele curente.

**Localizare:** Nu s-au aplicat ajustări comparabilelor deoarece toate sunt situate în comuna Parava.

**Suprafață (mp):** S-au ajustat comparabilele A și D cu -5% și B și C cu -10% deoarece suprafețele acestor imobile sunt mai mari, iar cumpărătorii în zonele rurale prefera astfel de suprafețe în detrimentul celor mici.

**Destinația (utilizarea terenului):** S-a ajustat comparabila B cu 5% deoarece aceasta dispune și de teren extravilan.

**Acces:** S-au ajustat comparabilele cu -20% deoarece accesul la proprietatea subiect se realizează de pe proprietatea vecină, fiind mult mai dezavantajoasă.

**Topografie / relief:** S-a ajustat comparabila B cu 10% deoarece aceasta dispune de teren în pantă, fiind mai dezavantajoasă.

**Formă în plan și deschidere:** Nu s-au ajustat comparabilele deoarece toate dispun de forme asemănătoare proprietății subiect.

## 3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit poate fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii imobile. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În situația în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica. Întrucât pe piață nu s-au putut identifica suficiente proprietăți imobiliare la închiriere și cu caracteristici similare a proprietății subiect, abordarea prin venit nu s-a aplicat.



## **CAPITOLUL 7 – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII**

Pentru stabilirea valorii juste finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a datelor folosite și a rezultatelor:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații din piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei care a folosit cele mai multe informații specifice din piața imobiliară;
- Calitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei care a folosit cele mai credibile informații, informații ce au putut fi verificate.

Conform analizei evaluatorului, s-a considerat ca metoda abordării prin piață – analiza pe perechi de date este cea mai concludentă în cazul proprietății imobiliare subiect.

Conform GEV 630 – paragraful 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

În situația proprietății imobiliare subiect din prezentul raport de evaluare imobilul care corespunde criteriilor menționate anterior este reprezentat de comparabila D, comparabilă căreia i s-au aplicat două ajustări, aceste două proprietăți având numeroase caracteristici similare.

<b>Proprietate imobiliară de teren intravilan situată în sat Parava, comuna Parava, jud. Bacău identificată cu numărul cadastral 60887</b>						
<b>Adresă</b>	<b>Număr cadastral</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Valoare estimată prin abordarea prin piață</b>			
			<b>(€ / mp)</b>	<b>(€)</b>	<b>(lei / mp)</b>	<b>(lei)</b>
T22, P567, sat Parava, comuna Parava, județul Bacău	60887	320	2.57	822.40	12.7	4064.88

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor obținute și adecvarea abordărilor prezentate, evaluatorul consideră că valoarea de piață a imobilului respectiv așa cum se prezenta la data inspecției este estimată conform abordării prin piață - analiza pe perechi de date la **4064.88 lei (echivalentul a 822.40 €)**.

**Data:**  
**26.09.2022**

**Ing. Cernat Bogdan Sorin - Membru titular ANEVAR – EPI**  
**Legitimație nr. 19097**

**Semnătura și stampila:**



## ANEXE:

### 1. Proprietățile comparabile:

Comparabila A:

The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a navigation bar with icons for messages, favorites, and account, along with a button to add a new announcement. Below this is a search bar and a location filter set to 'Bacău'. The main content area features an aerial satellite image of a plot of land in Parava, Bacău, with a red outline indicating the property boundaries. To the right of the image, there are buttons for 'Sune vanzatorului' and 'Trimite mesaj', and a section for 'LOCALIZARE' showing the location on a map. Below the map, there is a section for 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' with a warning icon and text indicating that the announcement is published by a private seller. The listing title is 'Teren intravilan Bacau, Parava' and the price is '12 000 €'. There are also buttons for 'PROMOVAZA' and 'REALIZAEZA', and a 'DESCRIERE' section with a warning icon and text indicating that the description is provided by the seller.



Comparabila B:

**homeZZ.ro** Autentificare Creare cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Vânzări Inchirieri Anunșuri Recenzii Agenți / dezvoltatori Imobiliare noi Cazare

Terenuri vânzare Parava Mai multe filtre

Parava, sat Dragusani, teren 4800mp, la asfalt

21.900 EUR 1879418

11 imagini

Central 4800 m<sup>2</sup> 1:11:11 Construibil

Intravilan

RAVIROM Imobiliare vinde in sat Dragusani, com. Parava, suprafete de teren ce totalizeaza 4 800mp, cu deschiderea de 27m! la asfalt

- stalp CE la limita proprietatii,
- canalizare
- camin;
- apa
- beci din beton cu posibilitate de extindere in mal
- pomi fructiferi: pruni, ciresi;
- fantana,
- in panta cu vita de vie;

Pentru oferta serioasa se poate acorda bonus mai mult teren, pana la aproximativ 2 hectare, in acelasi pret

Va asteptam la vizionare!

Pentru vizionarea acestei oferte agentii nostri va stau la dispozitie, de luni pana vineri intre 8 - 12 si 13.30 - 18.30, sambata intre 8.30 - 14.30

Pentru programari in afara intervalelor de timp specificate, costul deplasarii este de 100 lei, bani ce se recupereaza in cazul in care beneficiarul cumpara terenul vizionat

EXPERTI IN IMOBILIARE!

Aceasta oferta apartine RAVIROM IMOBILIARE cu sediul in str. Eroii Gh. Rusu 4 (spatele BRD central), pozitionat intre Alice Tour si Farmacia Natura

Consultant dedicat: Acilian Vitencu

ID RAVI 060006

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MEXAL!

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicatia HomeZZ.ro

INSTALEAZA ACUM

Google Play App Store

RAVIROM

ROȘCINA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA  
Evaluator autorizat  
**CERNAT BOGDAN SORIN**  
Legitimatia Nr. 19097  
Valabil 2022  
Specializarea: EPI  
ANEVAR

## Comparabila C:

**storia** Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

[← Inapoi la lista](#) [Teren de vanzare](#) > [Bacau](#) > [Parava \(comuna\)](#) > [Parava](#) > [Teren intravilan de vanzare 5.183 mp Parava / Bacau LOT1](#)



**Lorena Baciu**  
Agentie  
769 [afisari anunturi](#)

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa citin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

Online Services S.R.L. (Storie) mai mult

Vezi sa ai imediat oferta de vanzare

Trimite mesajul

**Teren intravilan de vanzare 5,183 mp Parava / Bacau LOT1**

[Teren intravilan de vanzare](#)

**26 500 €**

5 €/m<sup>2</sup>

[Calculatoarea de rate](#) Storia Creditare

Salveaza la Favorite

### Prezentare generala

Suprafata	5.183 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	<a href="#">vezi oferta anunt</a>	Siguranta	<a href="#">vezi oferta anunt</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">vezi oferta anunt</a>	Tip vanzator	agentie

Raporteaza

Agentie imobiliara

[RE/MAX](#)

742 [afisari anunturi](#)

Str. Piata Revolutiei, Nr. 4, Bacau, Bacau (localitate)

Vezi toate ofertele

### Descriere anunt

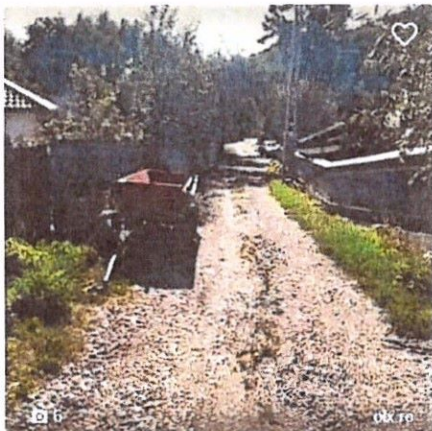
Va prezint in sistem de reprezentare exclusiva doua loturi de teren unite, de aceeasi suprafata, 5183 mp. Acestea se afla in comuna Parava , pe strada Stefan cel Mare . Langa se mai afla un teren de aprox 38.770 mp pe care se afla si un lac si doua constructii. Acestea pot fi achizitionate separat sau impreuna . Pentru mai multe detalii dar si vizionari va rog sa ma contactati la numarul afisat.

### Caracteristici

Caracteristici **acces - drum asfaltat**



Comparabila D:



27.000 lei



**Proprietar vand teren com Parava**

Bacau Parava

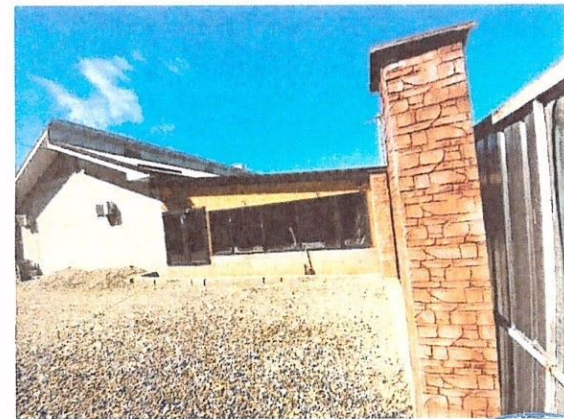
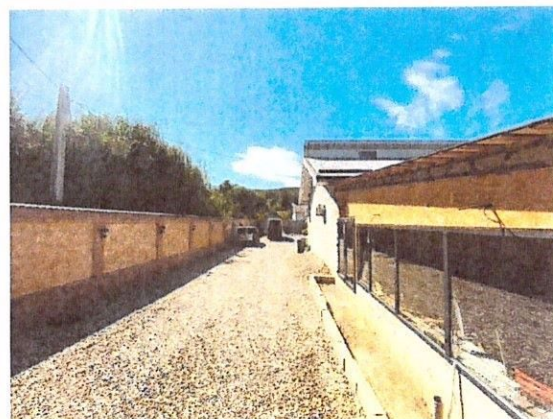
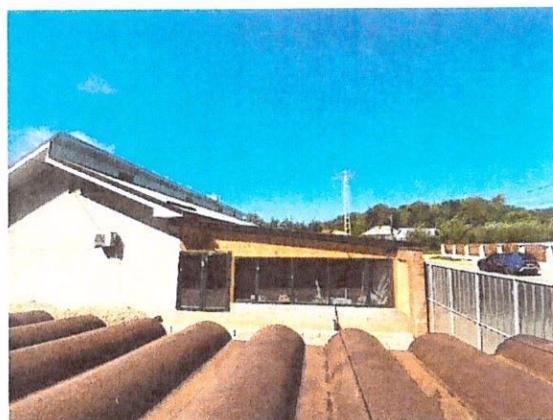
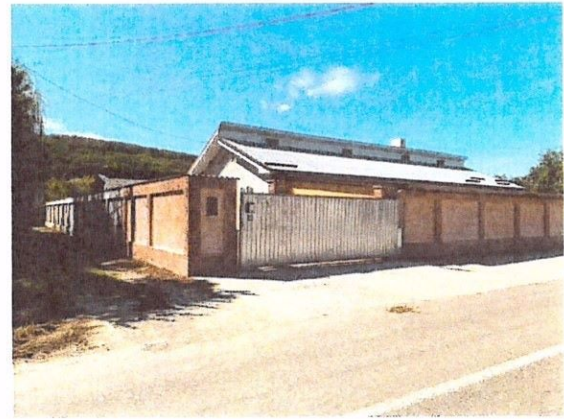
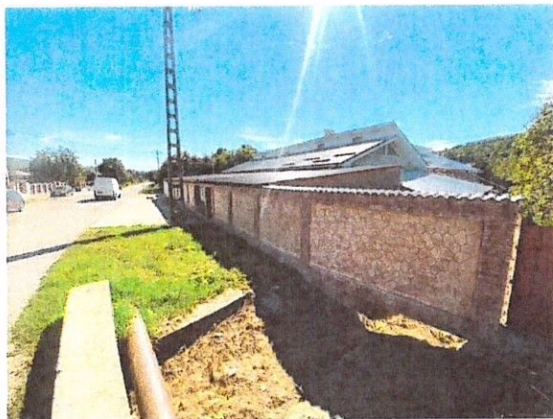
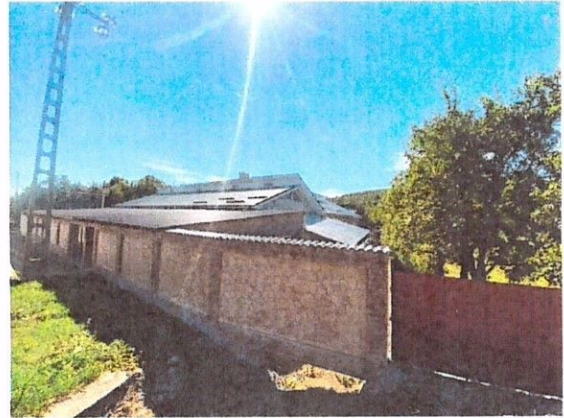
Proprietar vand teren com Parava jud Bacau. Intravilan .zona linistita langa padure.  
Posed cadastru si intabulare Suprafata 1420 m,13 metrii deschidere

07 Ianuarie | Creată 16 decembrie 2021

**DE TILA**



## 2. Fotografii ale proprietății subiect:



### 3. Grila abordării prin piață – analiza pe perechi de date

Elemente de comparație	Propr. evaluată	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Suprafață (mp)	320	2400	4800	5183	1420
Preț de ofertă (€ / mp)	-	5.0	4.6	5.1	3.8
Marjă negociere (€ / mp)		0.50	0.46	0.51	0.38
Marjă negociere (%)		10%	10%	10%	10%
Preț vânzare (€)		4.5	4.1	4.6	3.4
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>					
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.5	4.1	4.6	3.4
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.5	4.1	4.6	3.4
Condiții de vânzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.5	4.1	4.6	3.4
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.5	4.1	4.6	3.4
Condiții de piață	Data evaluării	Similare	Similare	Similare	Similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.5	4.1	4.6	3.4
<b>Elemente specifice proprietății</b>					
Localizare	Sat Parava, com. Parava	Sat Parava, com. Parava	Sat Dragusani, com. Parava	Sat Parava, com. Parava	Sat Parava, com. Parava
Comparativ cu subiectul		Similară	Similară	Similară	Similară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Caracteristici fizice</b>					
Suprafață (mp)	320	2400	4800	5183	1420
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-10%	-10%	-5%
Cuquantum ajustare (€)		-0.2	-0.4	-0.5	-0.2
Destinația (utilizarea terenului)	Intravilan Rezidential	Intravilan Rezidential	Intravilan Rezidential + extravilan	Intravilan Rezidential	Intravilan Rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0.0	0.2	0.0	0.0
Acces	De pe proprietatea vecină	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (€)		-0.9	-0.8	-0.9	-0.7
Topografie / relief	Plană	Plană	In pantă	Plană	Plană
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0.0	0.4	0.0	0.0
Utilități disponibile	Da	Da	Da	Da	Da
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0.0	0.0	0.0	0.0
Formă în plan și deschidere	Regulată	Regulată 30 ml	Regulată 27 ml	Regulată	Regulată
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)		0.0	0.0	0.0	0.0
Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății (€)		-1.1	-0.6	-1.4	-0.9
<b>Elemente de comparație</b>		<b>Comp. A</b>	<b>Comp. B</b>	<b>Comp. C</b>	<b>Comp. D</b>
Preț ajustat		3.4	3.5	3.2	2.6
Ajustare totală netă absolută		-1.1	-0.6	-1.4	-0.9
Ajustare totală netă procentuală (%)		-25%	-15%	-30%	-25%
Ajustare totală brută absolută (€)		1.1	1.9	1.4	0.9
Ajustare totală brută procentuala (%)		25%	45%	30%	25%
Număr ajustări		2	4	2	2
Valoarea de piață a propr. sub. (€ / mp)				2.6	
Valoarea de piață a propr. sub. (lei / mp)				13	
Valoarea de piață a propr. sub. (€)				822	
Valoarea de piață a propr. sub. (lei)				4065	
Curs BNR (26.09.2022)		1 € =		4.9427	

#### 4. Acte și documente utilizate în evaluare:



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

#### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60887 Parava

Nr. cerere 20558  
Ziua 16  
Luna 03  
Anul 2022

Cod verificare  
100114073487



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:199  
Nr. cadastral vechi:278

Adresa: Loc. Parava, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60887		320	Constructia C1 inscrista in CF 60887-C1;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>31151 / 29/12/2004</b> Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PARAVA, domeniu public OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 199)	A1
<b>428 / 07/01/2020</b> Act Administrativ nr. Plan de amplasament si delimitare a imobilului, din 08/01/2020 emis de OCPI Bacau;		
B2	Se indreapta eroarea materiala in baza de date cadastrale si repositionarea imobilului	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 60887 Comuna/Oraș/Municipiu: Parava

\*\* 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	20555	16-03-2022	18-03-2022	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,  
16/03/2022, 09:35

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 [www.ancpi.ro](http://www.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



ROMANIA  
JUDEȚUL BACĂU  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PARAVA  
Nr. 1053 din 19 Mai 2004. -

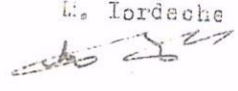
A D E V E R I N T A

Se adeverește prin prezenta că COOP CONSUM PARAVA județul Bacău figurează înscrisă în Reg. agricol din anul 2004 volum I SC la poziția nr. 13 cu un imobil construit din cărămidă având suprafața de 375 mp construit în anul 1964 cu destinație de "magazin precum și suprafața de 0,10 ha curți construcții. Terenul susmenționat este evidențiat în "registru de cadastru sat Parava în Trleua nr. 22 Parcela 567. Eliberăm prezenta pentru a servi la Biroul Notar public Bacău.



SECRETAR

M. Iordache

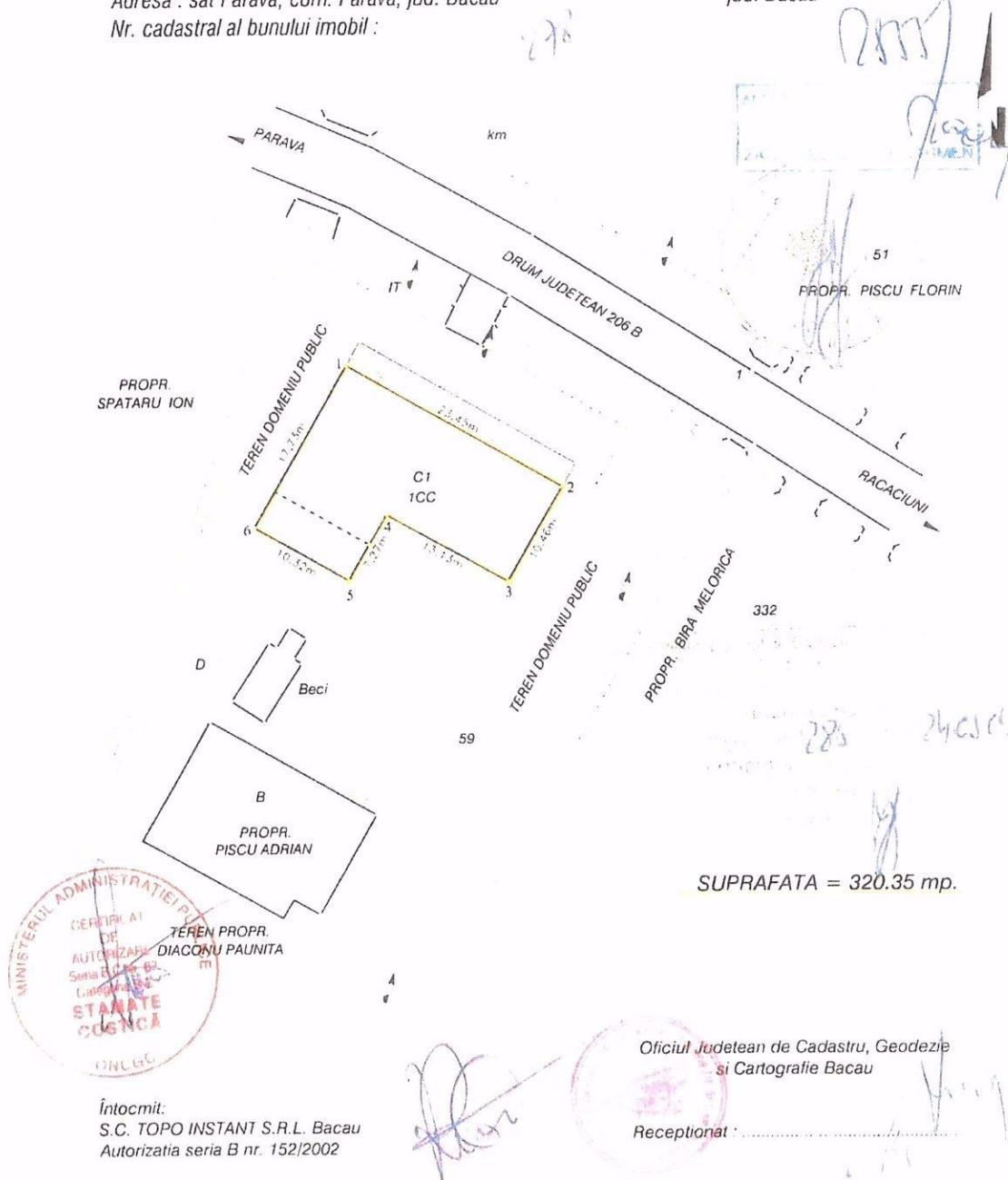


2004.05.19 10:30

## Plan de amplasament si delimitare al corpului de proprietate Intravilan scara 1 : 500

Judetul Bacau  
Teritoriul adm. al com. Parava  
Cod SIRUTA : 24043  
Cod intravilan : 2  
Adresa : sat Parava, com. Parava, jud. Bacau  
Nr. cadastral al bunului imobil :

Denumire proprietar :  
FEDERALCOOP BACAU  
Domiciliu proprietar :  
Mun. Bacau, str. Mihai Viteazul, nr. 2,  
jud. Bacau



Întocmit:  
S.C. TOPO INSTANT S.R.L. Bacau  
Autorizatia seria B nr. 152/2002



Oficiul Judetean de Cadastru, Geodezie  
si Cartografie Bacau

Receptionat : .....

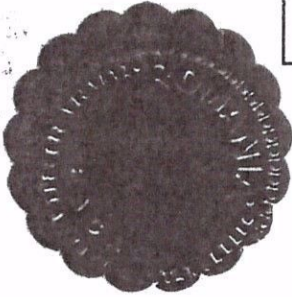




# Birou Notar Public

**ZAHARIA-CIORCILĂ CARMEN**

SEDIU: Str. V. Alecsandri, nr.39, Bacău  
Tel/Fax 0234-51 37 80



## ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2555

Anul 2004 Luna DECEMBRIE Ziua 30

În fața mea, **Zaharia-Ciorcilă Carmen**, notar public, operator de date cu caracter personal nr.1718, la sediul biroului din Bacău, str. V.Alecsandri, nr.39, s-au prezentat:

**1.JĂLBOAIE SORIN**, cu domiciliul în Bacău, Calea Romanului, nr.125, județul Bacău, identificată cu C.I. seria XC nr.190433 eliberată de Poliția Bacău/2002, *în calitate de reprezentant al „FEDERALCOOP” Bacău, cu sediul în Bacău, str. Mihai Viteazul, nr.2, județul Bacău, înmatriculată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/287/1991, Cod Unic de Înregistrare 953333, conform procurii speciale autentificate sub nr.1024/2002 la Biroul Notarului Public Filip Gelu din Bacău*

**2.CRĂCIUN IOAN**, domiciliat în Bacău, str. Gării, nr.4, județul Bacău, identificat cu B.I. seria GR nr.475986 eliberat de Poliția Bacău/1995, *în calitate de președinte al COOPERATIVEI DE CONSUM RĂCĂCIUNI, cu sediul în comuna Răcăciuni, județul Bacău, înmatriculată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/258/1991, Cod Unic de Înregistrare 973519*

**3.DIAONU ELENA**, domiciliată în comuna Parava, sat Drăgușani, județul Bacău, identificată cu C.I. seria XC nr.177717 eliberată de Poliția Bacău/2002, *în calitate de mandatară a soților BOCESCU CONSTANTIN și BOCESCU NICOLETA, conform procurii speciale autentificată sub nr.4130/2003 la Biroul Notarului Public Ladan Dumitriea din Bacău*

-----  
care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și una anexă;

În temeiul art.8, lit.b din Legea nr.36/1995

### SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu 8.415.000 lei, chitanța nr.8973638 /2004, emisă de acest birou notarial.

S-a perceput onorariul de 5.150.000 lei și TVA în sumă de 978.500 lei, chitanța nr.2937 /2004

TJ 50.000 lei



**ROMÂNIA**  
**JUDECĂTORIA BACĂU**  
Biroul de Carte Funciară

S-a înregistrat în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ / N / Parava, cu încheierea nr. \_\_\_\_\_

din data de \_\_\_\_\_ 2004.

CONDUCĂTOR CARTE FUNCİARĂ,

# CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPARARE

Încheiat între: „**FEDERALCOOP**” Bacău, cu sediul în Bacău, str. Mihai Viteazu, nr.2, județul Bacău, înmatriculată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/287/1991, Cod Unic de Înregistrare 953333, reprezentată prin consilier juridic JĂLBOAIE SORIN, cu domiciliul în Bacău, Calea Romanului, nr.125, județul Bacău, conform procurii speciale autentificate sub nr.1024/2002 la Biroul Notarului Public Filip Gelu din Bacău și **COOPERATIVA DE CONSUM RĂCĂCIUNI**, cu sediul în comuna Răcăciuni, județul Bacău, înmatriculată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/258/1991, Cod Unic de Înregistrare 973519, reprezentată prin președinte, d-l CRĂCIUN IOAN, domiciliat în Bacău, str. Gării, nr.4, județul Bacău în calitate de vânzătoare, și **BOCESCU CONSTANTIN** și **BOCESCU NICOLETA**, domiciliați în comuna Parava, sat Teiuș, județul Bacău, prin mandatară DIACONU ELENA, domiciliată în comuna Parava, sat Drăgușani, județul Bacău, conform procurii speciale autentificată sub nr.4130/2003 la Biroul Notarului Public Ladan Dumitria din Bacău, în calitate de cumpărători, a intervenit următorul contract de vânzare – cumpărare: \_\_\_\_\_

Eu, JĂLBOAIE SORIN, în calitate de reprezentant al „**FEDERALCOOP**” și eu, CRĂCIUN IOAN, în calitate de reprezentant al **COOPERATIVEI DE CONSUM RĂCĂCIUNI** vindem fără nici o rezervă pentru societățile vânzătoare, către soții **BOCESCU CONSTANTIN** și **BOCESCU NICOLETA**, prin mandatară DIACONU ELENA, imobilul, situat în comuna Parava, sat Parava, județul Bacău, respectiv magazin – construcție din zid, fundație beton, șarpantă lemn, acoperit cu tablă, în suprafață construită de 320,35 mp, cu vecinii conform schiței anexe, care face parte integrantă din prezentul act, cu număr cadastral al bunului imobil 278. \_\_\_\_\_

Imobilul este edificat pe terenul proprietatea Consiliului Local al comunei Parava. \_\_\_\_\_

Imobilul ce se înstrăinează, a fost dobândit de societățile vânzătoare conform procesului verbal de recepție definitivă din 19.07.1964, intabulat sub nr.199/N/Parava la Biroul de Carte Funciară al Judecătoriei Bacău. \_\_\_\_\_

Prețul acestei vânzări este de 389.647.059 (treisuteoptzecișinouămilioaneșasesutepatruzecișisaptemiicincizecișinouă) lei, la care se adaugă TVA în sumă de 74.032.941 lei, conform facturii nr.2713249/ 10.09.2003, achitat integral înainte de data încheierii și autentificării prezentului conform chitanțelor nr.2660089/14.08.2003, 2755788/14.08.2003, 7716321/31.10.2003, 7716341/11.11.2003, 2755701/17.11.2003, 2755729/28.11.2003, 7716478/25.02.2004, 7716476/24.02.2004, 7716777/26.07.2004 și 7716778/26.07.2004 \_\_\_\_\_

Noi, părțile din contract, declarăm că prețul menționat mai sus este prețul real al acestei vânzări, am luat cunoștință de dispozițiile art. 1303 Cod Civil, art. 12 din Legea 87/1994 privind combaterea evaziunii fiscale, precum și de prevederile art. 6 alin. 1 și 2 din O.G. 12/1998, potrivit cărora, în cazul în care printr-un act ascuns înțelegem să plătim un preț mai mare decât cel indicat, atât prezentul act autentic, cât și actul ascuns sunt lovite de nulitate și ne asumăm întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale. \_\_\_\_\_

Cumpărătorii intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra imobilului, începând de azi, data încheierii și autentificării prezentului act. \_\_\_\_\_

Noi, părțile din contract, am hotărât și suntem de acord ca prezentul contract să constituie titlu executoriu cu privire la predarea imobilului către dobânditori. \_\_\_\_\_

Noi, JĂLBOAIE SORIN și CRĂCIUN IOAN, în calitate de reprezentanți ai societăților vânzătoare, declarăm că dreptul de proprietate asupra imobilului ce se înstrăinează, sau dezmembrămintele sale nu face obiectul nici unui litigiu, iar anterior întocmirii prezentului act, referitor la acest imobil, nu s-a încheiat nici o promisiune de vânzare în formă autentică sau sub semnătură privată cu alte persoane, înțelegând să garantăm cumpărătorii de orice evicțiune s-ar ivi în legătură cu acest imobil. Imobilul este înregistrat în rolul fiscal al societății vânzătoare așa cum rezultă din adeverința nr.3006/2004 eliberată de Consiliul Local Parava, nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil și nu are sarcini, conform extrasului de carte funciară nr.31152 /2004 eliberat de Biroul de Carte Funciară al Judecătoriei Bacău. \_\_\_\_\_

Eu, DIACONU ELENA, în calitate de mandatară a soților **BOCESCU CONSTANTIN** și **BOCESCU NICOLETA**, am cumpărat pentru aceștia imobilul descris mai sus, cu prețul menționat, pe care l-am achitat integral, am cunoștință de situația faptică și juridică și fac această dobândire în condițiile de mai sus, fără nici o altă formalitate. \_\_\_\_\_

Noi, părțile contractante, ne obligăm, conform prevederilor art. 45, alin.3, din Legea 36/1995, să ne prezentăm la Biroul de Carte Funciară a Judecătoriei Bacău și să solicităm intabularea prezentului contract. \_\_\_\_\_

Redactat și editat în 6 exemplare, azi data autentificării prezentului act, la Biroul Notarului Public Zaharia-Ciorcilă Carmen din Bacău. \_\_\_\_\_

„**FEDERALCOOP**” Bacău  
prin JĂLBOAIE SORIN

**COOPERATIVA DE CONSUM RĂCĂCIUNI**  
prin CRĂCIUN IOAN

**CUMPARĂTORI,**  
prin mandatar,



Proces-verbal de licitare  
Prețuri estimate de cuprins 2003

Comisia de licitare a Coop. de Căminar Rădăuți  
constituită prin hotărârea nr. 4/05.01.2003 este  
data de luni ziua 1-a inclusă în viziunea susținerii  
licitației pentru vânzarea activului "Mop. Mixt Porova"  
situat în Com. Porova la preț de 179600000 lei conform  
procesului verbal de evaluare efectuat de S. Motoc  
Obiectivul este în proprietatea Cooperativei cu termen  
afirmativ 980 58 cup. Valoarea obiectivului este de 179600000.

Proșura activului a fost aprobată și soluționată de  
Consiliul de administrație, Birou Executiv și  
Adunarea generală de unitate și prezentat

Șp. Moșescu Constantin numărul bi. XC. 027563/19.01.2000  
care a achitat taxa legală de participare cu chelt.  
~~25000 lei~~ după o eroare de calculare

cu la care prezentată și persoana Comisia  
constituită ca licitator și poartă răspundere  
Șp. Moșescu Constantin

Prin hotărârea Comisiei prezentată activul este la  
obiectul licitației și soluționată prețuri de participare  
de 179600000 lei inclusiv TVA:

1. Șp. Moșescu Constantin cu oferta:

La o suma oferta și cere suma de 170620000 lei

Șp. Moșescu Constantin cu oferta:

La o suma oferta și cere suma de 121640000 lei

Șp. Moșescu Constantin cu oferta:

și cere suma de 49266000 lei.

Șp. Moșescu Constantin cu oferta:

și cere suma de 463680000 lei.

Șp. Moșescu Constantin este de acord cu suma de  
463.680000 lei.

Licitarea a fost adjudecată de către Șp.  
Moșescu Constantin cu suma de 463680000 lei inclusiv  
TVA. La data următoare la A. Facă astăzi



# PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:500

## LEGENDA:

	Stalp beton
	LEA (beton)
	sant pamant pod
	Gard zidarie
	Gard plasa
	Gard lemn
	Linii constructii
	drum asfalt
	placa bet.
	drum balast

## LEGENDA

	Limta amplasament
	Costructie PROPUSA
	Costructii existente
	Acces pietonal
	Acces auto
	Drum

POT propus = 21.12%  
CUT propus = 0.49

Inventare suprafete nr. cad. 61559:

- Teren: Curti - S=1126 mp  
Total (CC) - S = 1126 mp

Construcția Anexa propusa proiectata se încadrează în:  
**CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "D - REDUSA"** (conf. HGR nr. 766/1997)  
**CLASA DE IMPORTANȚĂ "III"** (conf. Cod de proiectare seismic P100/1-2013).  
**GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "III"** (Conf. Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P118/1999).

ORDINUL ARHITECTILOR  
DAROVANA  
2490  
Constantin  
ROTARU

## COSNTRUCTIA C1 EXISTENTA

Hc = + 6.01m  
Hs = + 2.64m

## ANEXA PROPUSA

Hc = + 3.50m  
Hs = + 2.24m

## INDICATORI FIZICI EXISTENTI SI PROPUȘI:

Suprafata teren = 1126.00 mp

### CONSTRUCTII EXISTENTA:

#### CONSTRUCTIE C1:

Regim de inaltime: P  
Sc existenta = 321.06mp  
Sd existenta = 321.06mp  
Su existenta = 295.18mp

Hc=+6.01m Hs=+2.64m

### CONSTRUCTII PROPUSE:

#### ANEXA :

Regim de inaltime: P  
Sc propusa = 237.90mp  
Sd propusa = 237.90mp  
Su propusa = 218.96mp

Hc=+3.50m Hs=+2.24m

sistem de proiectie STEREO 70  
sistem de referinta Marea Neagra 1975

VERIFICATOR	CERINTA	RAPORT VERIFICARE NR.	
EXPERT	CERINTA	RAPORT EXPERTIZA NR.	
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARTPROIECT 3D S.R.L. CUI 40229217 J4/1857/2018		ALTE SPECIALITATI Ing. CRETU LUMINITA
PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	Arh. ROTARU CONSTANTIN TNA2490 CUI. 62362304 Str. George Bacovia, Nr. 17, Mun. Bacau, Jud. Bacau		BENEFICIAR: <b>BOCESCU CONSTANTIN SI BOCESCU NICOLETA</b> Amplasament: Com. PARAVA, Sat PARAVA, Jud. BACAU
SPECIFICATIE	NUME/PRENUME	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	Arh. Rotaru Constantin		1:500
PROIECTAT	Arh. Rotaru Constantin		DATA
DESENAT	T.arh. Adrian Andone		2022
TITLU PROIECT: EXTINDERE LOCUINTA P, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE			FAZA: D.T.A.C.
TITLU PLANSA: <b>PLAN DE SITUATIE PROPUȘ</b>			PLANSA: A01
PROIECT NR.:			108/2022



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

Nr. cerere	47205
Ziua	29
Luna	06
Anul	2022
Cod verificare 100116912045	



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61559 Parava

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Parava, Jud. Bacau

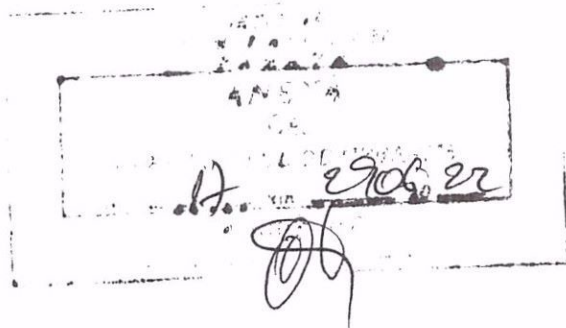
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61559	1.126	Teren imprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>69158 / 25/09/2020</b>	
Act Administrativ nr. Proces Verbal de Licitatie, din 28/08/2003 emis de COOP CONSUM RACACIUNI; Act Administrativ nr. DECLARAȚIE, din 22/09/2020 emis de BOCESCU CONSTANTIN;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) BOCESCU CONSTANTIN
	2) BOCESCU NICOLETA

### C. Partea III. SARCINI .

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



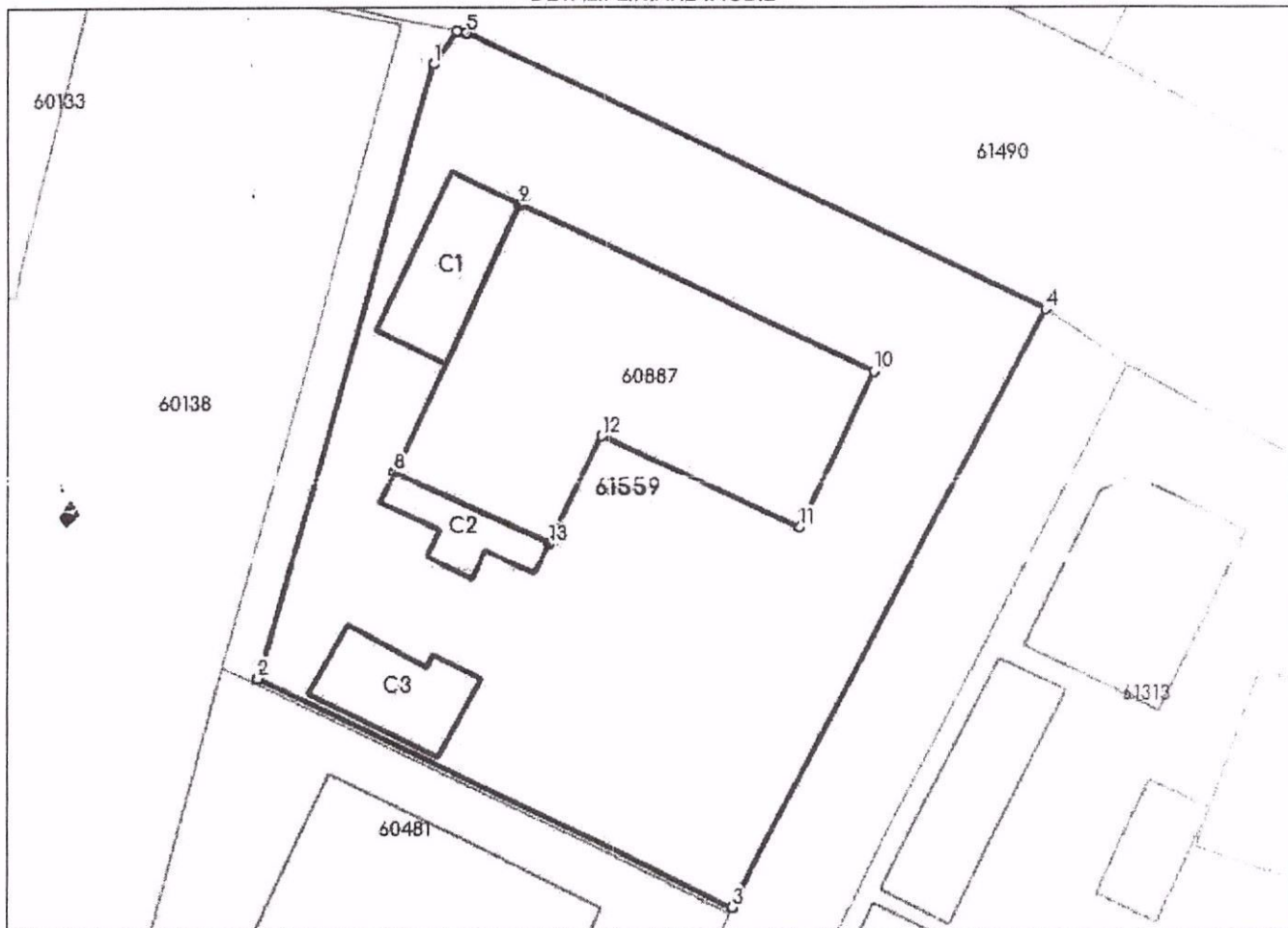
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61559	1.126	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.126	22	567	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61559-C1	construcții de locuințe	48	Fara acte	S. construita la sol:48 mp; Extindere locuinta
A1.2	61559-C2	construcții de locuințe	26	Fara acte	S. construita la sol:26 mp; Extindere locuinta
A1.3	61559-C3	construcții anexa	43	Fara acte	S. construita la sol:43 mp; Cotet

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	38.431

17 29.06.02

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	31.611
3	4	40.665
4	5	38.415
5	6	0.566
6	7	2.445
7	8	24.628
8	9	17.734
9	10	23.453
10	11	10.459
11	12	13.135
12	13	7.275
13	1	10.317

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

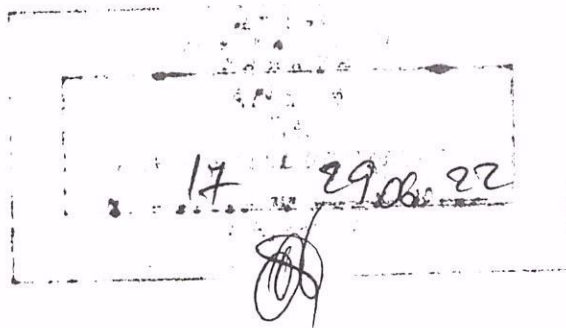
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

29/06/2022, 09:38



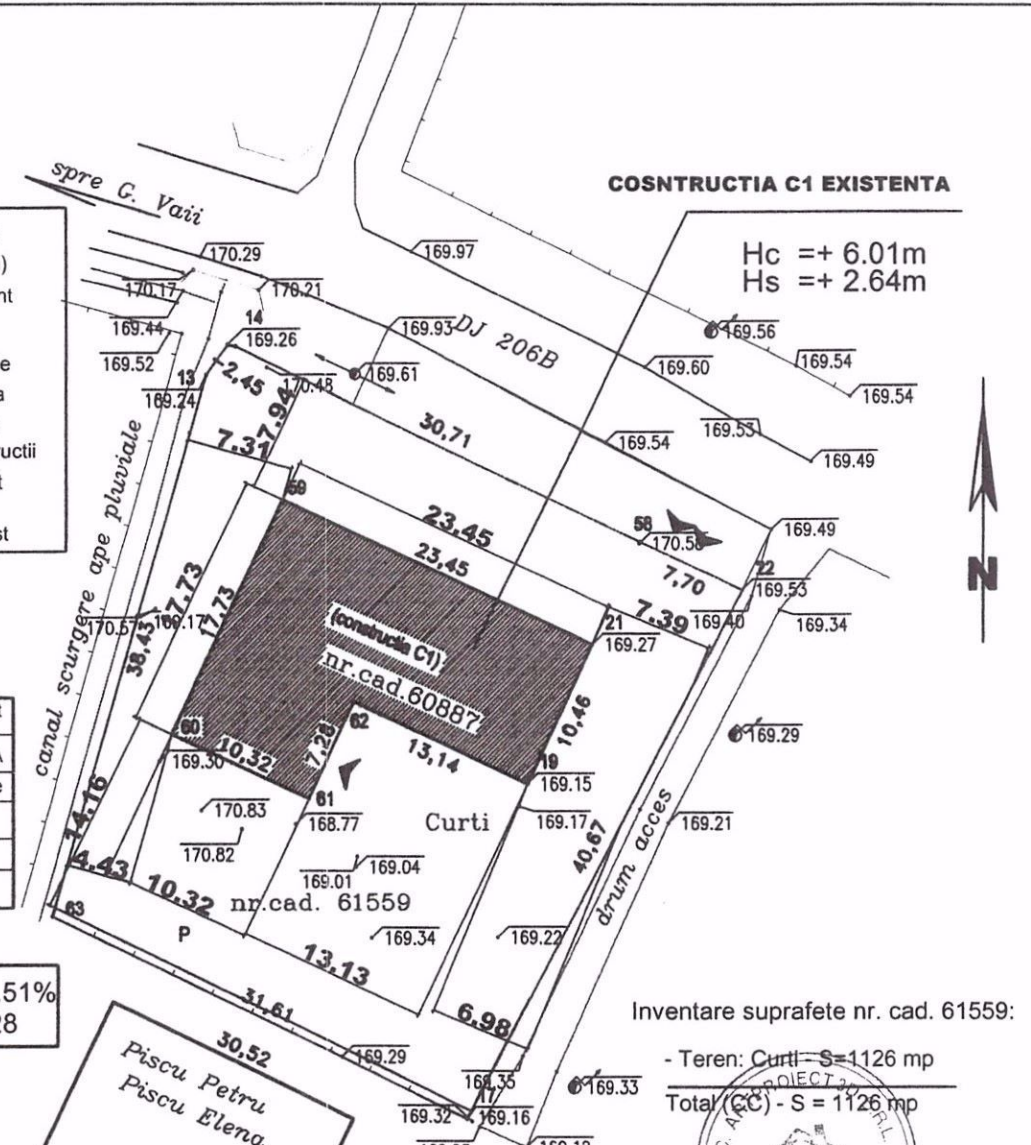
**LEGENDA:**

	Stalp beton
	LEA (beton)
	sant pamant pod
	Gard zidarie
	Gard plasa
	Gard lemn
	Linii constructii
	drum asfalt
	placa bet.
	drum balast

**LEGENDA**

	Limta amplasament
	Costructie EXISTENTA
	Costructii existente
	Acces pietonal
	Acces auto
	Drum

POT existent = 28.51%  
CUT existent = 0.28



**COSNTRUCTIA C1 EXISTENTA**

Hc = + 6.01m  
Hs = + 2.64m

Inventare suprafete nr. cad. 61559:

- Teren: Curti - S = 1126 mp  
Total (CC) - S = 1126 mp



**INDICATORI FIZICI EXISTENTI SI PROPUZI:**

Suprafata teren = 1126.00 mp

**CONSTRUCTII EXISTENTA:**

**CONSTRUCTIE C1:**

Regim de inaltime: P

Sc existenta = 321.06mp

Sd existenta = 321.06mp

Su existenta = 295.18mp

Hc = +6.01m Hs = +2.64m

sistem de proiectie STEREO 70  
sistem de referinta Marea Neagra 1975

Construcția C1 proiectata se încadrează în:  
**CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "D - REDUSA"** (conf. HGR nr. 766/1997)  
**CLASA DE IMPORTANȚĂ "III"** (conf. Cod de proiectare seismic P100/1-2013).  
**GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "III"** (Conf. Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P118/1999).

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIPT ROMANIA  
2490  
Constantin  
ROTARU

VERIFICATOR	CERINTA	RAPORT VERIFICARE NR.	
EXPERT	CERINTA	RAPORT EXPERTIZA NR.	
PROIECTANT GENERAL	<b>S.C. ARTPROIECT 3D S.R.L.</b> CUI 40229217 J4/1857/2018		ALTE SPECIALITATI Ing. CRETU LUMINITA
PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	<b>Arh. ROTARU CONSTANTIN</b> TNA2490 C.I.F. 62362304 Str. George Bacovia, Nr. 17, Mun. Bacau, Jud. Bacau		BENEFICIAR: <b>BOCESCU CONSTANTIN SI BOCESCU NICOLETA</b> Amplasament: Com. PARAVA, Sat PARAVA, Jud. BACAU
SPECIFICATIE	NUME/PRENUME	SEMNATURA	PROIECT NR.: <b>108/2022</b>
SEF PROIECT	Arh. Rotaru Constantin	SCARA 1:500	FAZA: <b>D.T.A.C.</b>
PROIECTAT	Arh. Rotaru Constantin	DATA 2022	PLANSA: <b>PLAN DE SITUATIE EXISTENT A01'</b>
DESENAT	T.arh. Adrian Andone		