

HOTARARE nr.49/14.05.2024

privind trecerea din Domeniul Statului în Domeniul privat al comunei Cricău a suprafeței de 1370 mp teren intravilan (loc de casă) C.F. nr.70154 Cricău, nr. top.1561/2/1/3, C.F. nr.70147 Cricău, nr. top. 1561/2/1/2 și parte din C.F. nr.70146 Cricău, nr. top.1561/1/3/4 și nr. top. 1561/2/1/1 situat în localitatea Craiva, strada Principală nr.16A, comuna Cricău, județul Alba, utilizat de către domnul Stanciu Aurel

Luând în dezbatere: Referatul de aprobare nr.2488/13.05.2024 și Proiectul de Hotarare nr. 48/13.05.2024 inițiat de domnul Primar, în calitate sa de inițiator, privind trecerea din Domeniul Statului în Domeniul privat al comunei Cricău a suprafeței de 1370 mp teren intravilan (loc de casă) C.F. nr.70154 Cricău, nr. top.1561/2/1/3, C.F. nr.70147 Cricău, nr. top. 1561/2/1/2 și parte din C.F. nr.70146 Cricău, nr. top.1561/1/3/4 și nr. top. 1561/2/1/1 situat în localitatea Craiva, strada Principală nr.16A, comuna Cricău, județul Alba, utilizat de către domnul Stanciu Aurel.

Raportul de specialitate nr.2489/13.05.2024 al Compartimentului Fonmd Funciar din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cricău privind trecerea din Domeniul Statului în Domeniul privat al comunei Cricău a suprafeței de 1370 mp teren intravilan (loc de casă) C.F. nr.70154 Cricău, nr. top.1561/2/1/3, C.F. nr.70147 Cricău, nr. top. 1561/2/1/2 și parte din C.F. nr.70146 Cricău, nr. top.1561/1/3/4 și nr. top. 1561/2/1/1 situat în localitatea Craiva, strada Principală nr.16A, comuna Cricău, județul Alba, utilizat de către domnul Stanciu Aurel.

-Avizul consultativ favorabil al Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 din cadrul consiliului local: Comisia de studii, Prognoze economico-sociale, buget, finanțe, servicii publice, comerț, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, Comisia pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștei publice a drepturilor cetățenilor și Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement din cadrul consiliului local.

Ținând cont de:

-documentația depusă de către PFA Stanciu Daniel, prin ing. Stanciu Daniel, cu datele de înregistrare RO-AB-F 0283/2019- Categoria B, înregistrată la Comuna Cricău cu nr. 2231/23.04.2024, privind trecerea din Domeniul Statului în Domeniul privat al comunei Cricău a suprafeței de 1370 mp teren intravilan (loc de casă) C.F. nr.70154 Cricău, nr. top.1561/2/1/3, C.F. nr.70147 Cricău, nr. top. 1561/2/1/2 și parte din C.F. nr.70146 Cricău, nr. top.1561/1/3/4 și nr. top. 1561/2/1/1 situat în localitatea Craiva, strada Principală nr.16A, comuna Cricău, județul Alba, utilizat de către domnul Stanciu Aurel.

-Deciziei nr.7/1974 emisă de Consiliul Popular al Comunei Cricău, în baza prevederilor Decretului nr.407/1958 prin care i s-a atribuit domnului Stanciu Aurel suprafața de 1370 mp pentru construire locuință,

În conformitate cu:

-H.G. nr.974/2002 privind atestarea domeniului public al județului Alba, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Alba, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 28 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Cricău.

-art. 131-135 alin 1 și 2 din Regulamentul la O.D.G. nr.700/2014 al ANCPI, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 286 privind Domeniul Public din OUG nr.57/2019 Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-art.287 Entitățile care exercită dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale;

Exercitarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:

b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

In conformitate cu prevederile art.131-135 alin 1 si 2 din Regulamentul la O.D.G. nr. 700/2014 al ANCP, cu modificările si completările ulterioare;

LEGEA nr.7 din 13 martie 1996 cadastrului și a publicității imobiliare cu completările si modificările ulterioare.

Având în vedere art. 136 și art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 și art. 196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare:

Consiliul local al comunei Cricău, întrunit în ședință publică extraordinară în data de 14.05.2024, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se însușește documentația depusă de către PFA Stanciu Daniel, prin ing. Stanciu Daniel, cu datele de înregistrare RO-AB-F 0283/2019- Categoria B, înregistrată la Comuna Cricău cu nr. 2231/23.04.2024, privind imobilul în suprafață de 1370 mp și care se identifică din punct de vedere al cărții funciare vechi cu imobilul înscris în:

-C.F.nr.70154 Cricău, nr. top.1561/2/1/3, categoria de folosință "altele" – loc de casă, în suprafață de 1039 mp, având ca proprietar Statul Român cu drept de administrare operativă – Sfatul Popular al Comunei Cricău, suprafață folosită de Stanciu Aurel;

-C.F.nr.70147 Cricău, nr. top.1561/2/1/2, categoria de folosință "altele" – loc de casă, în suprafață de 250 mp, având ca proprietar Statul Român cu drept de administrare operativă – Sfatul Popular al Comunei Cricău, suprafață folosită de Stanciu Aurel;

-și cu parte din C.F.nr.70146 Cricău, nr. top.1561/1/3/4, nr.top.1561/2/1/1, categoria de folosință "altele" – loc de casă, în suprafață de 250 mp, adică cu **suprafața de 81 mp**, având ca proprietar Statul Român cu drept de administrare operativă – Sfatul Popular al Comunei Cricău, suprafață folosită de Stanciu Aurel.

Art.2. Se atestă apartenența la Domeniul privat al Comunei Cricău a imobilului în suprafață de 1370 mp și se completează în mod corespunzător inventarul Domeniului Privat al Comunei Cricău cu poziție nouă.

Art.3. Dispune OCPI Alba înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate a Comunei Cricău – Domeniul Privat asupra imobilului descris la art.1 în suprafață de 1370 mp.

Art.4. Se aprobă vânzarea către domnul Stanciu Aurel, a terenului în suprafață de 1370 mp, cu prețul de 28.600 lei, conform Raportului de Evaluare nr.1843/05.04.2024 întocmit de către PFA Roman George – Cosmin și înregistrat la Primăria Comunei Cricău cu nr.2218/22.04.2024.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește primarul comunei Cricău, prin aparatul de specialitate.

Art.6. Prezenta poate fi atacată conform Legii 554/2004 contencios administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Prezenta hotărâre a fost adoptată cu nr. de 11 voturi favorabil exprimate, 0 abțineri, 0 împotriva, ce reprezintă 100% din numărul consilierilor prezenți și 100% din numărul consilierilor în funcție.

Art.8. Prezenta Hotărâre se comunică: OCPI Alba, Compartiment Fond Funciar, Instituția Prefectului – Județul Alba, primar, dosar, cetățenilor prin afisaj și pe pagina de internet.

Președinte ședință
BORZA NICOLAE

Contrasemnează-Secretar General UAT,
ALDEA MARIA-LORELAI

Județul Alba
Comuna Cricău

Primarul comunei Cricău
TODERICIU AUREL-FLORIN

Anexa la HCL nr.49/14.05.2024

COMPLETARI la INVENTARUL
bunurilor care aparțin Domeniului Privat al comunei CRICAU

Secțiunea I						
Bunuri imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
5		Teren - curți construcții	Imobil teren în suprafață totală de 1370 mp (curți construcții), amplasat în intravilanul satului Craiva, strada Principală, nr.16A, CF 70154, 70147, parte din C.F.70146 - UAT Cricău	HCL nr.49/14.05.2024	28.600,00	Domeniul privat

Președinte de ședință,
BORZA NICOLAE

Contrasemnează - Secretar General al UAT,
ALDEA MARIA-LORELA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70147 Cricău

Nr. cerere	29330
Ziua	13
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100167238124



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 5149

Adresa: Loc. Cricău, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1561/2/1/2	250	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
333 / 25/02/1959		
Act nr. adresa nr. 23/A/1959, din 23/02/1959 (Decr. 405/1958):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu expropriere; dobandit prin Expropriere, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5149)	A1
B2	cu drept de administrare operativa 1) SFATUL POPULAR AL COM. CRICAU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5149)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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
Top: 1561/2/1/2	250	

* 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	curti construcții	DA	250	-	-	1561/2/1/2	loc de casa

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, 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,

13/05/2024, 13:45



70147/2024



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70154 Cricău

Nr. cerere	28330
Ziua	13
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100167238124



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 5149/ CRICĂU

Adresa: Loc. Cricău, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1561/2/1/3	1.039	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
333 / 25/02/1959		
Adresa nr. nr. 23.A.1959 emis de Sfatul Popular al Raionului Alba (decret nr. 405/1958):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5149/ CRICAU)	A1
B2	cu drept de administrare operativă 1) SFATUL POPULAR AL COMUNEI CRICĂU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5149/ CRICAU)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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
Top: 1561/2/1/3	1.039	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	1.039	-	-	1561/2/1/3	LOC DE CASĂ

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, 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,
13/05/2024, 13:45





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70146 Cricău

Nr. cerere	28330
Ziua	13
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100167238124



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF Vechi: 5149/Cricău

Adresa: Loc. Cricău, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1561/1/3/4, 1561/2/1/1	250	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
333 / 25/02/1959		
Adresa nr. 23/A/1959 emis de Sfatul Popular Raionul Alba (decret 405/1958);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5149/Cricău)	A1
B2	cu drept de administrare operativă 1) SFATUL POPULAR AL COMUNEI CRICAU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5149/Cricău)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte ale 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
Top: 1561/1/3/4, 1561/2/1/1	250	

* 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	alte	DA	250	-	-	1561/1/3/4, 1561/2/1/1	Loc de casa

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 entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa 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,
13/05/2024, 13:45

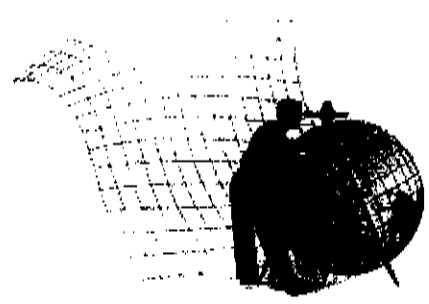


[Handwritten signature]

1 (1) CUG LA PLACAR
1 EX CUG LA OCPI



CONFORM CU
ORIGINALUL



STANCIU DANIEL

ING. TOPOGRAF

Tel.: 0741 129 693

Email: danistanciu11@yahoo.com

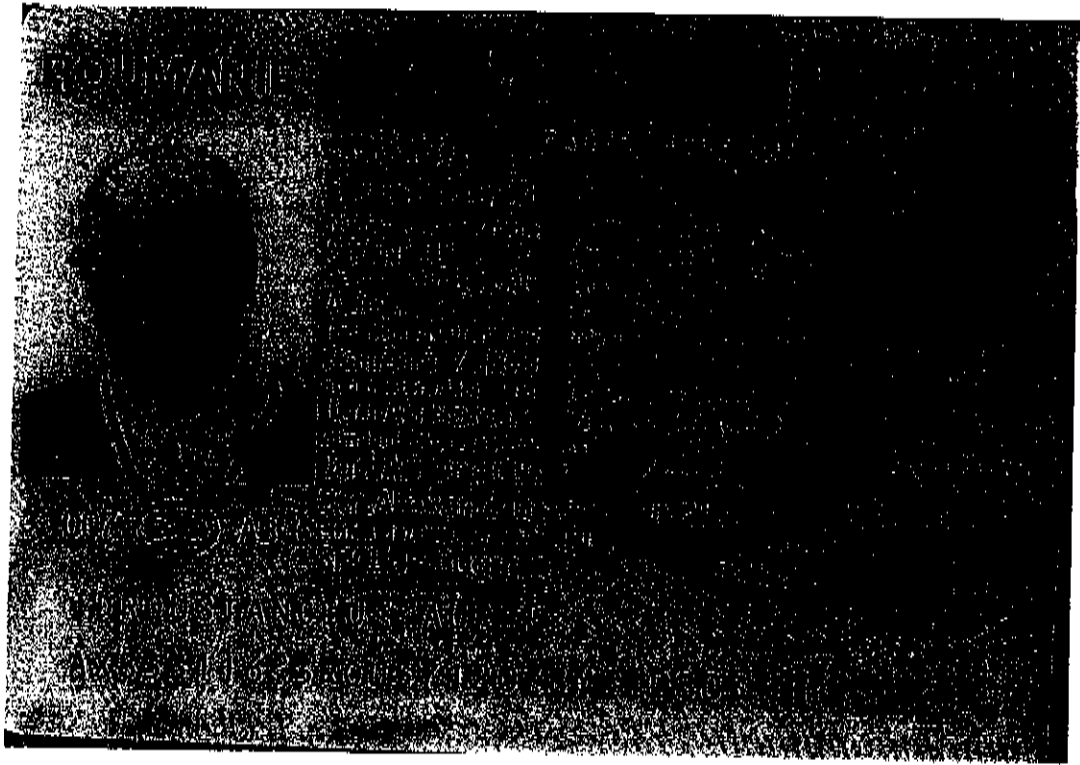
Identificare amplasament si suprafata imobil

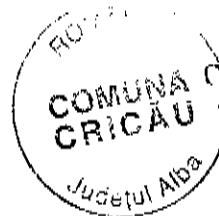
Adresa imobil:

Sat. Craiva, com. Cricau, nr. 16A, jud. Alba



Beneficiar:
STANCIU Aurel





CONSILIUL POPULAR AL COMUNEI CRICĂU
COMITETUL EXECUTIV

DECIZIE Nr. 7 / 1974.

Comitetul executiv al Consiliului popular al comunei Cricău,
judetul Alba.

Având în vedere prevederile Decretului Nr. 407/1958, cu
privire la mutarea satului Craiva, în temeiul Legii Nr. 57/1968, de
organizare și funcționare a Consiliilor populare ,

DECIDE

Art. 1. Imobilele cuprinse în Nr. top. 156/1/4-156/2/4 în
suprafața de 4370 m. P. se atribuie locuitorului STANCIU
40261 din comuna Cricău, satul Craiva, pentru construirea
de locuință.

Art. 2. La cererea beneficiarului, Notariatul de Stat pe baza
prezentei decizi, va putea face înscrisura în C.F. (intabularea)

Art. 3. Beneficiarul a achitat în întregime la Consiliul
popular al comunei Cricău, suma de 1000 lei cu Chitanța Nr. 2/2
din 26 februarie 1974. sumă ce reprezintă taxa pentru acest teren

Cricău la 26 februarie 1974.

PRESEDINTE

Ioan Gorcea

SECRETAR

Gh. Mărcu

LEGALIZAREA PE VERSO

FIȘA IMOBILULUI

Tabel de miscare parcelara imobil inregistrat in CF 70146

Adresa imobilului: UAT Cricau – sat Craiva, nr.16A, jud. Alba

Nr. cadastral/nr. top.:
1561/1/3/4, 1561/2/1/1

A. TEREN - INTRAVILAN

SITUAȚIA VECHIE						SITUAȚIA ACTUALĂ					
Proprietar	Cotă	Nr. CF	Nr. top.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Nr. CF	Nr. top.	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Proprietar	Cotă
STATUL ROMAN	1/1	70146	1561/1/3/4 1561/2/1/1	250	Curs constructii	70146	1561/1/3/4/1 1561/2/1/1/1	Curti constructii	81	STANCIU AUREL	Lotul 1, in cota 1/1 parti
							1561/1/3/4/2 1561/2/1/1/2				
SUPRAFATA TOTALA						SUPRAFATA TOTALA					
250						250					

Intocmit,

Ing. STANCIU DANIEL

CATEGORIA B

SERIA: RO-AB-F

NR. 0283/2019

Semnătura și ștampila

[Signature]

Data: 19.03.2024

ROMANIA

COMUNA CRICAU

Județul Alba

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

CERTIFICAT

DE

AUTORIZARE

ȘIEȘA RO-AB-F

NR. 0283/2019

STANCIU DANIEL

CATEGORIA B

FIȘA IMOBILULUI

Tabel de identificare a imobilelor înscrise în CF 70146, 70147, 70154

Adresa imobilului: UAT Cricau – sat Craiva, nr.16A, jud. Alba

Nr. cadastral/nr. top.: 1561/1/3/4/1,
1561/2/1/1/1, 1561/2/1/2,1561/2/1/3

A. TEREN - INTRAVILAN

SITUAȚIA VECHIE					SITUAȚIA ACTUALĂ							
Proprietar	Cotă	Nr. CF	Nr. top.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Nr. CF	Nr. top.	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Folosinta	Cotă	
Statul Roman	1/1	70154	1561/2/1/3	1039	Loc de casa	70154	1561/2/1/3	Loc de casa	1039	STANCIU AUREL	1/1	
Statul Roman	1/1	70147	1561/2/1/2	250	Loc de casa	70147	1561/2/1/2	Loc de casa	250		1/1	
Statul Roman	1/1	70146	1561/1/3/4/1 1561/2/1/1/1	81	Loc de casa	70146	1561/1/3/4/1 1561/2/1/1/1	Loc de casa	81		1/1	
SUPRAFAȚA TOTALA					1370	SUPRAFAȚA TOTALA					1370	



Intocmit,

Ing. STANCIU DANIEL
CATEGORIA B
SERIA: RO-AB-F
NR. 0283/2019

Semnătura și ștampila

Data: 19.03.2024



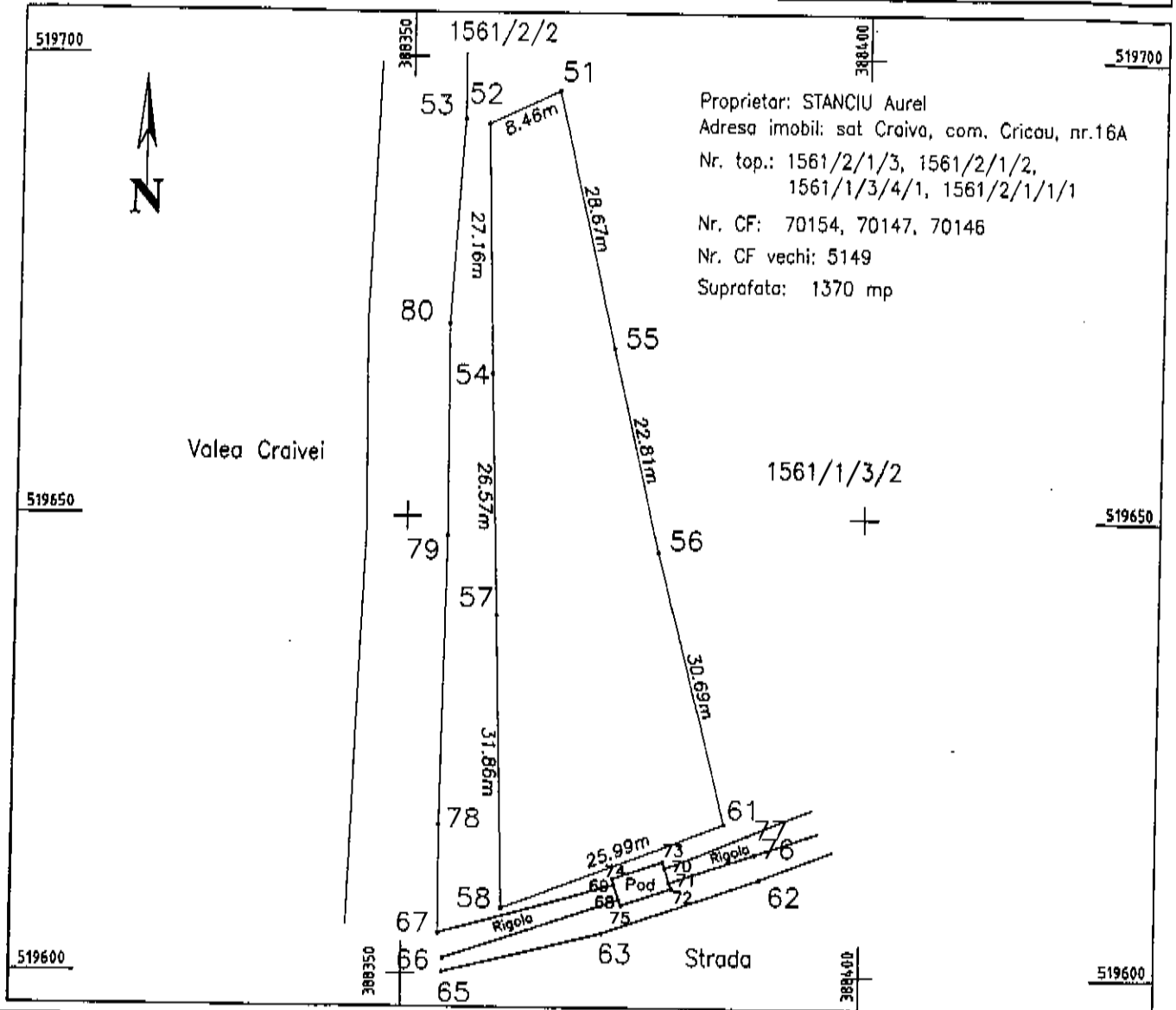
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CONFORM

Scara 1: 500

CRICAU ORIGINAL

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1561/2/1/3, 1561/2/1/2, 1561/1/3/4/1, 1561/2/1/1/1	1370 mp	Sat Craiva, com. Cricau, nr. 16A - INTRAVILAN

Cartea Funciara nr. CF 70154, 70147, 70146 (CF vechi: 5149)	UAT	CRICAU
---	-----	--------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	CC	1370	Imobil imprejmuit cu gard de plasa
Total		1370	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol [mp]	Mentiiuni
-	-	-	-
Total			

Suprafata masurata = 1370 mp
Suprafata din act = 1370 mp

Executant
Ing. STANCIU DANIEL

CATEGORIA B
SERIA: RO-AB-F
NR. 0283/2019

Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea
Intocmirii documentatiei cadastrale si a planurilor acestora
cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 19.03.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI



ANEXA NR. 1.33
la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil:

Sat CRAIVA, com. CRICAU, nr. 16A – INTRAVILAN - JUD. ALBA

2. Tipul lucrării:

IDENTIFICARE AMPLASAMENT IMOBIL

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Imobilul este situat în INTRAVILANUL localității CRAIVA, NR. 16A - UAT CRICAU, în suprafața de 1370 mp, având categoria de folosință curți construcții. În vederea identificării imobilului, s-a consultat baza de date a OCPI Alba Iulia.

Din punct de vedere al cartii funciare vechi, imobilul în cauză se identifică cu imobilele înscrise în CF:

1. CF nr. 70154 a localității Craiva - Cricau, nr.top. 1561/2/1/3, loc de casa, provenită din conversia CF vechi 5149, cu suprafața de 1039 mp, având proprietar pe Statul Roman cu drept de administrare operativă Sfatul Popula al comunei Cricau, folosită de Stanciu Aurel;
2. CF nr. 70147 a localității Craiva - Cricau, nr.top. 1561/2/1/2, loc de casa, provenită din conversia CF vechi 5149, cu suprafața de 250 mp, având proprietar pe Statul Roman cu drept de administrare operativă Sfatul Popula al comunei Cricau, folosită de Stanciu Aurel;
3. Și cu parte din CF nr. 70146 a localității Craiva - Cricau, nr.top. 1561/1/3/4; 1561/2/1/1, loc de casa, provenită din conversia CF vechi 5149, cu suprafața de 250 mp, având proprietar pe Statul Roman cu drept de administrare operativă Sfatul Popula al comunei Cricau, folosită de Stanciu Aurel.

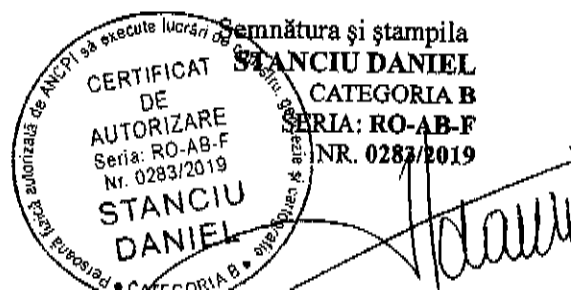
În urma consultărilor de carte funciară efectuate asupra imobilului situate în loc. CRAIVA, com. CRICAU, nr. 16A folosit de către Stanciu Aurel, în suprafața totală de 1370 mp se identifică cu următoarele nr. topo.:

- 1561/2/1/3, loc de casa în suprafața de 1039 mp;
- 1561/2/1/2, loc de casa în suprafața de 250 mp;
- 1561/1/3/4/1, 1561/2/1/1/1, loc de casa în suprafața de 81 mp.

4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate*:

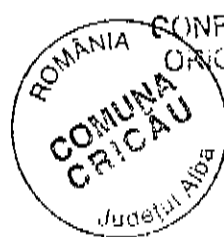
- Măsurătorile au fost efectuate cu GPS Trimble R4.
- Prin metoda de măsurare RTK s-au radiat punctele necesare întocmirii planului de amplasament anexat documentației de față.
- Prelucrarea datelor s-a făcut pe calculator cu programe speciale și licențiate
- Calculul coordonatelor punctelor radiate s-a făcut cu ajutorul programului de calcul Toposys.
- Calculul analitic al suprafețelor s-a efectuat din coordonatele determinate pe conturul imobilului.
- Sistemul folosit pentru determinarea coordonatelor este Stereo 70.
- S-au respectat Normativele de întocmire a documentațiilor topo, Atlasul de semne convenționale, STAS-uri și alte norme specifice activității topo, luând în considerare toleranțele și neînchiderile admisibile.

Data întocmirii: 19.03.2024



*) Se vor prezenta la solicitarea oficiului teritorial în format analogic și digital

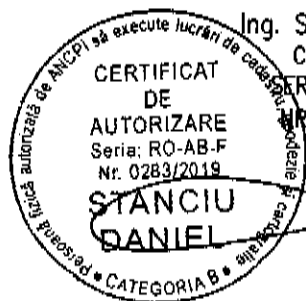
Calculul analitic al suprafetei



CONFORM CU
ORIGINALUL

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
51	519696.391	388365.862
52	519692.767	388358.220
54	519665.612	388358.934
57	519639.052	388359.783
58	519607.211	388360.732
61	519616.494	388385.007
56	519646.216	388377.342
55	519668.438	388372.215

Suprafata acte = 1370 mp
Suprafata masurata = 1370 mp

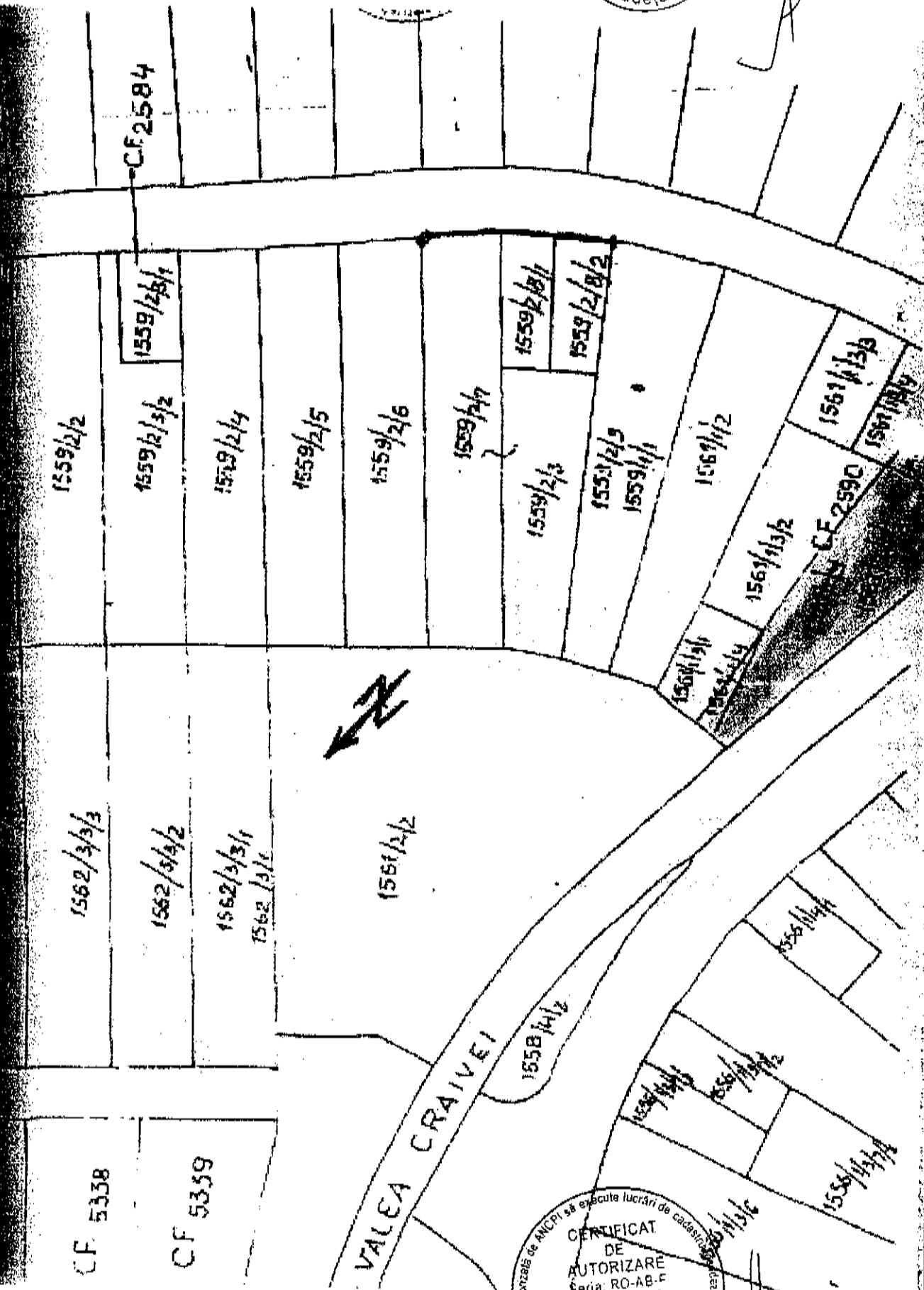


Intocmit,
Ing. STANCIU DANIEL
CATEGORIA B
SERIA: RO-AB-F
Nr. 0283/2019



CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]



CF 5338

CF 5359

CF 2584

1559/2/1

1559/2/2

1559/2/3/2

1559/2/4

1559/2/5

1559/2/6

1559/2/7

1559/2/8

1559/2/9

1559/2/10

1561/1/1

1561/1/2

1561/1/3

1561/1/4

CF 2590

1561/1/5

1561/1/6

1561/1/7

1558/4/1

1558/4/2

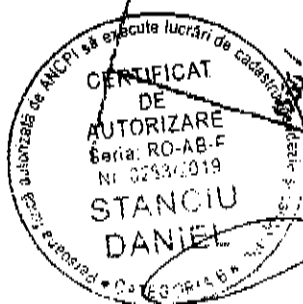
1558/4/3

1558/4/4

1558/4/5

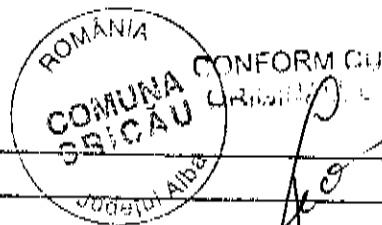
1558/4/6

1558/4/7



[Signature]

Raport masurare



Nume fisier	Grad.Claudia
Data crearii	22 Jan 2022
Versiune	Trimble General Survey 2.80
Unitati distanta	Metri
Unghiuri	Grade sexagesimale
Unitati presiune	mbar
Unitate masura Temperatura	Celsius

Sistem de coordonate (Lucrare)

Sistem	Romania
Zona	Stero 70 - TDR401
Datum geodezic	ETRF89
Proiectie	
Proiectie	Retea proiectie
Fisier retea proiectie	RO_PGvT4
Azmut fata de sud (proiectie)	Nu
Coord. pe proiectie	Sens crestere coord: Nord-Est
Ellipsoid	Semi-axa mare: 6378137.000 Turtire: 298.25722154

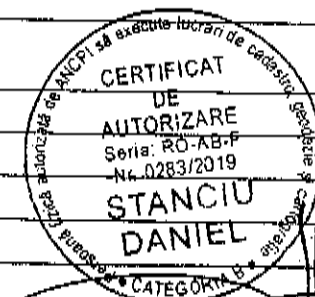
Coord zona de lucru

Tip	Proiectie
Datum transformare	
Tip	Trei parametri
Semi-axa mare	6378137.000
Turtire	298.257223
Translatie X	0.000
Translatie Y	0.000
Translatie Z	0.000
Compensare verticala	
Fisier geoid	RO_QG401

Colectare date teren (Diferente ECEF: APC la APC)

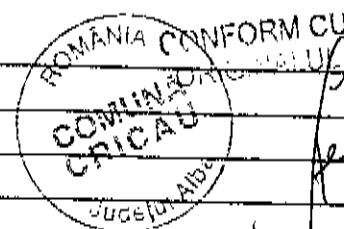
Corectii

Azmut fata de sud (proiectie)	Nu
Coord. pe proiectie	Sens crestere coord: Nord-Est
Declinatie magnetica	0°00'00"
Distante	Teren
Compensare retea	Off



Receptor GNSS

Tip receptor	R4-3
Numar serie	5544441080
Versiune firmware	4.93
Tipul antenei	R4-3 Internal
Metoda masurare	Partea inferioara a filetului
Reglare ruleta	0.000
Ofset pe orizontala	0.000
Ofset vertical	0.065



Punct	50	ΔX	-6178.796	ΔY	-3854.138	ΔZ	6964.134	Cod	
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.019		
Punct	51	ΔX	-6176.442	ΔY	-3850.513	ΔZ	6960.302	Cod	
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.016	Prec Vert	0.023		
Punct	52	ΔX	-6170.696	ΔY	-3856.373	ΔZ	6957.851	Cod	
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.022		
Punct	53	ΔX	-6170.022	ΔY	-3858.878	ΔZ	6958.110	Cod	vale
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.021		
Punct	54	ΔX	-6153.242	ΔY	-3848.267	ΔZ	6938.650	Cod	
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.012	Prec Vert	0.018		
Punct	55	ΔX	-6161.794	ΔY	-3836.389	ΔZ	6940.540	Cod	
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.020		
Punct	56	ΔX	-6149.845	ΔY	-3825.027	ΔZ	6924.954	Cod	
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.013	Prec Vert	0.023		



Punct	62	ΔX	-6130.592	ΔY	-3803.768	ΔZ	6900.037	Cod	
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.012	Prec Vert	0.017		
Punct	63	ΔX	-6119.562	ΔY	-3817.643	ΔZ	6895.701	Cod	dr
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.012	Prec Vert	0.017		
Punct	64	ΔX	-6109.404	ΔY	-3831.915	ΔZ	6892.804	Cod	dr
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.013	Prec Vert	0.019		
Punct	65	ΔX	-6109.322	ΔY	-3831.861	ΔZ	6892.904	Cod	CAnal
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.012	Prec Vert	0.017		
Punct	66	ΔX	-6110.585	ΔY	-3832.379	ΔZ	6893.647	Cod	CAnal
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.021		
Punct	67	ΔX	-6112.310	ΔY	-3833.755	ΔZ	6895.327	Cod	CAnal
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.021		
Punct	68	ΔX	-6122.976	ΔY	-3817.221	ΔZ	6897.975	Cod	CAnal
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.012	Prec Vert	0.018		
Punct	69	ΔX	-6123.864	ΔY	-3818.221	ΔZ	6899.067	Cod	CAnal
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.021		
Punct	70	ΔX	-6127.473	ΔY	-3813.730	ΔZ	6900.377	Cod	CAnal
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categorii	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.024		
Punct	71	ΔX	-6126.593	ΔY	-3812.748	ΔZ	6899.252	Cod	CAnal

ROMANIA dr
COMUNA
CRICAIL
Judetul AI

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seri: RO-AB-F
Nr: 0283/2019
STANCIU
CATEA

Saptamana GPS	2193	Secunde	549308	Metoda initializare	On the fly	Metoda masurare	Timp real	Cronometrare initializare	4
---------------	------	---------	--------	---------------------	------------	-----------------	-----------	---------------------------	---

Informatie initializare: Realizat

Saptamana GPS	2193	Secunde	549309	Metoda initializare	On the fly	Metoda masurare	Timp real	Cronometrare initializare	5
---------------	------	---------	--------	---------------------	------------	-----------------	-----------	---------------------------	---

Punct	80	ΔX	-6154.990	ΔY	-3853.358	ΔZ	6942.611	Cod	vale
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.015	Prec Vert	0.022		

Punct	81	ΔX	-6166.622	ΔY	-3857.399	ΔZ	6954.298	Cod	vale
		Metoda	Fix	Tip	Punct mas cu metoda Rapid	Cautare dupa categori	Normal		
Inaltime antena	2.000	Tip	Necorectat	Preciz oriz	0.014	Prec Vert	0.021		

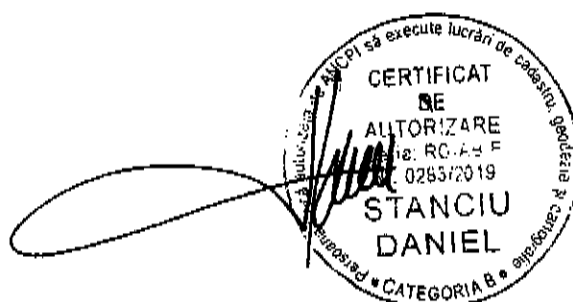
Eveniment masurare

Eveniment masurare Incheie masurare



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]



ROMAN GEORGE COSMIN PFA

Județul Alba

Alba Iulia

C.I.F. 20478370

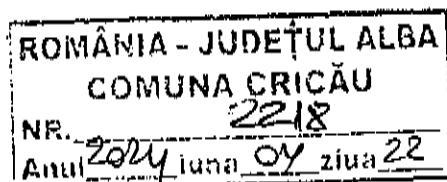
Nr. O.R.C.: F01/456/2004

EVALUĂRI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE
EVALUĂRI DE RISC LA SECURITATEA FIZICĂ
EVALUĂRI ȘI CONSULTANȚĂ SECURITATEA MUNCII



Tel: 004 0744 571067, E-mail: geroconsulting@yahoo.com, Alba Iulia, Str. Gemina nr. 2 bl. AC17, ap. 13; Jud ALBA

Nr. 1843/05.04.2024



RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară: :
" TEREN INTRAVILAN "

Adresa: Sat Craiva, Comuna Cricău, nr. 16A, județul Alba

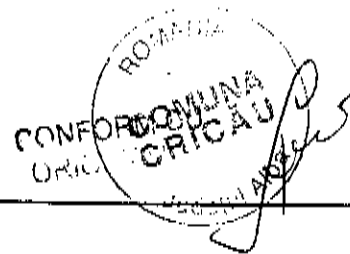
Proprietar: STATUL ROMÂN

Solicitant: STANCIU AUREL

Utilizatorul
raportului: PRIMARIA Comunei CRICĂU



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA ROMAN GEORGE COSMIN, al clientului STANCIU AUREL și al utilizatorului desemnat al raportului de evaluare PRIMARIA Comunei CRICĂU



SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Teren Intravilan”, situat în Sat Craiva, Comuna Cricău, nr. 16A, județul Alba, identificat juridic prin: extras CF Nr. 70154 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/3: Teren intravilan în suprafață de 1.039 mp, extras CF Nr. 70147 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/2 Teren intravilan în suprafață de 250 și o parte din extras CF Nr. 70146 Cricău, Nr. 1561/1/3/4; 1561/2/1/1, Teren intravilan în suprafață de 250 mp (81 mp), proprietatea STATULUI ROMÂN, proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Terenul intravilan evaluat, format din trei parcele, este în suprafață totală de 1.370 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR ediția 2022 (denumite în continuare Standarde de evaluare a bunurilor, ANEVAR), în vederea tranzacționării.

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 100 Cadrul general (IVS Cadrul general);
- ✓ SEV 101 Termeni 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.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodelor de evaluare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a imobilului „Teren intravilan”, situat în Sat Craiva, Comuna Cricău, nr. 16A, județul Alba, identificat juridic prin: extras CF Nr. 70154 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/3: Teren intravilan în suprafață de 1.039 mp, extras CF-Nr. 70147 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/2-Teren intravilan în suprafață de 250 și o parte din extras CF Nr. 70146 Cricău, Nr. 1561/1/3/4; 1561/2/1/1, Teren intravilan în suprafață de 250 mp (81 mp), proprietatea STATULUI ROMÂN, este 28.600 Lei, echivalent 5.750 Euro, la cursul valutar de 4,9710 Lei/Euro valabil pentru data de referință a evaluării respectiv 28.03.2024.

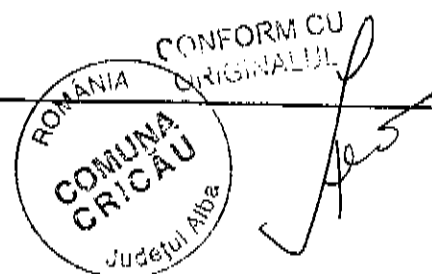
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea nu este afectată de TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

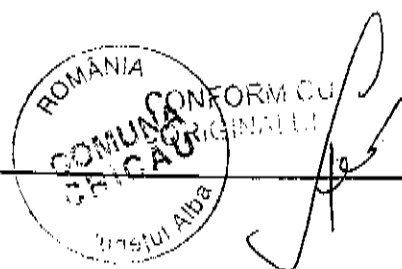
Cu stimă,
Ing. Roman George Cosmin
Evaluator Autorizat EPI, ERM
Membru titular ANEVAR





CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI	1
1. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	3
Identificarea și competența evaluatorului	3
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	3
Scoful evaluării	3
Identificarea activului supus evaluării	3
Tipul valorii estimate	3
Data evaluării	3
Moneda raportului	4
Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	4
Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	4
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	4
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	4
Responsabilitatea față de terți	5
Ipozeze și Ipozeze speciale	5
2. PREZENTAREA DATELOR	6
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	6
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	6
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	6
Informații despre amplasament	7
Descrierea construcțiilor	7
Date privind Impozitele și taxele. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	7
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	7
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	8
Analiza ofertei	8
Analiza cererii	8
Echilibrul pieței. Previziuni	8
4. EVALUAREA IMOBILULUI	9
Cea mai buna utilizare	9
Date privind modul de realizare a evaluării	9
Abordarea prin piață	9
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	10
6. ANEXE	11
Fotografii	11
Localizare GPS:	11
Plan de amplasament și delimitare a imobilului. Documente cadastrale	12
Estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe	16
Extrase de Carte Funciară	18
Date despre vânzări și cotații. Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății	24



1. Termeni de referință al evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul Roman George Cosmin evaluator autorizat ANEVAR având specializarea EPI și EBM, Legitimație nr. 15757, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile speciale stabilite și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- remunerarea mea nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate ori implicate cu mine un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- nici eu și nici vreo altă persoană afiliată sau implicată cu mine nu avem vreun interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat conform Standardelor de evaluare ANEVAR.
- proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator sau de către colaboratorii săi.
- la data elaborării acestui raport de evaluare, sunt membru titular ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.
- la data evaluării, Ing. Roman George Cosmin are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. iar nivelul sumei asigurate este de 10.000 Euro/eveniment.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezentul Raport de evaluare se adresează lui STANCIU AUREL cu domiciliul în Cugir, str. Alexandru Sahia nr. 21, județul Alba în calitate de client și utilizator desemnat al raportului de evaluare și Primăria Comunei Cricău în calitate de utilizator desemnat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de clienți.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR, în vederea tranzacționării.

Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării este imobilul „Teren intravilan”, situat în Sat Craiva, Comuna Cricău, nr. 16A, județul Alba, identificat juridic prin: extras CF Nr. 70154 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/3: Teren intravilan în suprafață de 1.039 mp, extras CF Nr. 70147 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/2 Teren intravilan în suprafață de 250 și o parte din extras CF Nr. 70146 Cricău, Nr. 1561/1/3/4; 1561/2/1/1, Teren intravilan în suprafață de 250 mp (81 mp), proprietatea STATULUI ROMÂN, identificat în teren la adresa specificată și în baza Planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Terenul intravilan evaluat, format din trei parcele, este în suprafață totală de 1.370 mp.

Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului, așa cum este aceasta definită în Standardul Evaluare SEV 104 Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, valoarea de piață este 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.

Metodologia de calcul a "valori de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR.

Data evaluării

Data de referință a evaluării: 28.03.2024.

Data inspecției proprietății: 28.03.2024.

Inspecția proprietății a fost realizată de către Ing. Roman George Cosmin în prezența reprezentantului solicitantului/clientului.

Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro.

Cursul de referință comunicat de BNR pentru data de referință a evaluării este 4,9710 Lei/Euro.

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare ANEVAR și cu ipotezele respectiv ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport

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

- ✓ SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general);
- ✓ SEV 101 Termeni 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.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În vederea elaborării evaluării, s-a procedat la o documentare adecvată, bazată pe următoarele aspecte esențiale:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea ipotezelor generale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- stabilirea ipotezelor speciale de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către solicitantul evaluării, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (extras CF);
 - documentații cadastrale: Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Toate documentele de mai sus, dacă au fost puse la dispoziție de către client, sunt anexate prezentului Raport de evaluare.

- Publicații privind piața imobiliar;
- Cursul de referință al monedei naționale publicat de BNR
- Revista "VALOAREA, oriunde este ea", publicată de către ANEVAR – Analisti imobiliari;

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de



către alte persoane decât cele specificate în prezentul raport (client și utilizator desemnat), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul/reprezentantul proprietarului construcțiilor existente pe teren, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului, clientului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

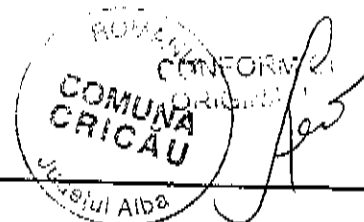
Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze

- spectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului (și/sau reprezentantul acestuia) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este deplin și marketabil, în sau afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ale clădirii/clădirilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul construcțiilor existente pe terenul obiect al evaluării, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii estimate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul 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 imobilul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Ipoteze speciale: Evaluarea nu se realizează în baza unor ipoteze speciale.



2. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară subiect al evaluării este constituită din „Teren intravilan” situat în Sat Craiva, Comuna Cricău, nr. 16A, județul Alba.

Proprietatea evaluată este înscrisă în trei Cărți funciare după cum urmează:

În CF Nr. 70154 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/3: Teren intravilan (loc de casă) în suprafață de 1.039 mp, de sub nr. crt. A1.

Conform extras CF 70154 Cricău, cu Nr. Cerere 17856/19.03.2024 sunt următoarele înscrieri:

- la Partea II. Proprietari și acte:
 - sub nr. crt. B1 este înscris drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
 - 1) STATUL ROMÂN;
 - sub nr. crt. B2 este înscris drept de administrare operativă
 - 1) SFATUL POPULAR AL COMUNEI CRICĂU
- la Partea III. SARCINI, nu sunt înscrieri.

În CF Nr. 770147 Cricău, Nr. Top. 1561/2/1/2 Teren intravilan (loc de casă) în suprafață de 250, de sub nr. crt. A1.

Conform extras CF 70147 Cricău, cu Nr. Cerere 17858/19.03.2024 sunt următoarele înscrieri:

- la Partea II. Proprietari și acte:
 - sub nr. crt. B1 este înscris drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
 - 1) STATUL ROMÂN;
 - sub nr. crt. B2 este înscris drept de administrare operativă
 - 1) SFATUL POPULAR AL COMUNEI CRICĂU
- la Partea III. SARCINI, nu sunt înscrieri.

În CF Nr. 70146 Cricău, Nr. 1561/1/3/4; 1561/2/1/1, parte din Teren intravilan (loc de casă) în suprafață de 250 mp (respectiv 81 mp), de sub nr. crt. A1.

Conform extras CF 70147 Cricău, cu Nr. Cerere 17857/19.03.2024 sunt următoarele înscrieri:

- la Partea II. Proprietari și acte:
 - sub nr. crt. B1 este înscris drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
 - 1) STATUL ROMÂN;
 - sub nr. crt. B2 este înscris drept de administrare operativă
 - 1) SFATUL POPULAR AL COMUNEI CRICĂU
- la Partea III. SARCINI, nu sunt înscrieri.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor se consideră deplin.

Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală):

- Cu ocazia inspecției proprietății s-au constatat diferențe față de înscrierile din extrasul CF, și anume existența a trei corpuri de clădiri, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În cadrul prezentei evaluări nu se evaluează bunuri mobile existente în perimetrul proprietății.

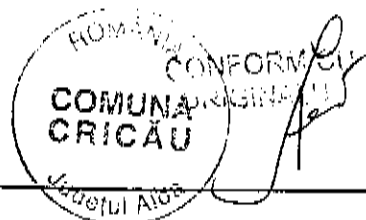
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Imobilul evaluat este situat în Sat Craiva, Comuna Cricău, nr. 16A, județul Alba, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, și localizării GPS anexate.

Zona de amplasare a proprietății este rezidențială și agricolă, formată din case de locuit (cu și fără anexe gospodărești) cu terenurile aferente, și terenuri agricole.

Imobilul evaluat are ca vecinătăți (conf. Plan de amplasament și delimitare a imobilului și situației din teren):

- la Nord: teren și construcții rezidențiale;
- la Est: teren și construcții rezidențiale;
- la Sud: Strada;
- la Sud – Râul Craiva.



Informații despre amplasament

Terenul are o suprafață de 1,370 mp, amplasamentul dispune de toate amenajările edilitare specifice unei zonei rurale dezvoltate, beneficiind astfel de toate utilitățile necesare utilizării în condiții optime.

Descrierea terenului:

- Deschiderea la drumul de acces (stradă): 25,99 m, conf. Plan de amplasament și delimitare a imobilului, anexat.

- Tip drum acces: asfaltat;

- Regim de înălțime în zonă: Parter;

- Forma: conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

- Suprafața construibilă: conform reglementări locale;

- Dimensiuni: conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului

- Inclinare: plan;

- Utilități: apa, canalizare, energie electrică și gaze naturale, la stradă;

Terenul nu este construit.

Terenul se evaluează în ipoteza terenului liber.

Descrierea construcțiilor

Pe teren nu sunt edificate construcții.

Date privind impozitele și taxele. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Impozitul este stabilit prin HCL funcție de amplasarea imobilului

Ofertele și/sau cotațiile curente sunt prezentate la capitolul "Analiza pieței imobiliare"

3. Analiza pieței imobiliare

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

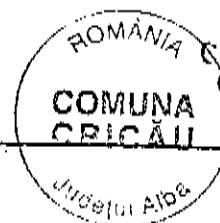
O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesita 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, 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.

Datorita 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 alta 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 este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.



Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată este aceea a terenurilor libere.

La data evaluării piața imobiliară specifică în zona analizată sau în zone asimilabile este foarte puțin activă. Ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare (teren liber) sunt extrem de reduse (ca număr), această situație putând fi cauza faptului că proprietarii nu sunt interesați de vânzarea terenurilor dar probabil și pentru faptul că nu există cerere în zonă.

Aspecte referitoare la trendul prețurilor pe segmentul de piață analizat

Datorită faptului că principala piață imobiliară analizată la nivel național este cea rezidențială pe segmentul apartamentelor situate în blocuri de locuințe (acesta fiind cel mai conturat și activ segment în momentul de față), nu sunt informații referitoare la analize ale pieței specifice imobilului evaluat (terenuri libere) și implicit a trendului acestora. În lipsa acestor analize, având în vedere faptul că piața imobiliară în ansamblul ei este formată din mai multe segmente care sunt într-o anumită măsură interdependente, se poate forma o imagine a trendului pe segmentul analizat în lumina trendului segmentului rezidențial monitorizat la nivel național, care nu s-ar dezvolta într-un mediu economic inactiv.

Analizele de piață personale realizate în ultimele 12 luni, indică o stagnare a pieței specifice în zona analizată.

Analiza ofertei

Oferta competitivă în Satul Craiva este inexistentă, nivelul valorilor de ofertă în zonă nu se poate estima deoarece nu au fost identificate informații referitoare la intenții de vânzare a unor terenuri libere, cu siguranță și pentru faptul că majoritatea terenurilor din Sat sunt în proprietatea Statului Român.

S-au identificat oferte de vânzare a unor terenuri construibile, situate în Satul Galda de Jos (reședința Comunei Galda de Jos) și în Satul Benic, acestea fiind anexate raportului de evaluare. S-au considerat relevante informațiile referitoare la o tranzacție anterioară al unui imobil similar și la o ofertă anterioară. Prețul respectiv valoarea solicitată s-a ajustat corespunzător creșterilor aferente identificate în piață, de la data respectivă și până în prezent.

Analiza cererii

Cererea de cumpărare pentru proprietăți similare activului evaluat este foarte redusă, această situație datorându-se în principal mediului economic inactiv și localizării proprietății.

Există cerere de cumpărare din partea unor locuitori ai satului, și anume pentru terenurile pe care sunt construite casele în care locuiesc. Este de menționat faptul că multe terenuri din localitate sunt în proprietatea Statului Român. Nu a fost identificată o cerere de cumpărare a unor terenuri faptic libere.

În anul 2020 și 2021 s-au inițiat tranzacții cu terenuri construite parțial, cumpărătorii fiind proprietarii caselor și construcțiilor anexe existente pe aceste terenuri. Informațiile deținute de mine conduc la faptul că valorile estimate la vremea respectivă au fost acceptate de ambele părți și s-au conscretizat în tranzacții. Valoarea unitară aferentă ultimei tranzacții a fost 2,88 euro/mp.

Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Datorită activității foarte reduse a pieței specifice, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

Dezvoltarea pieței specifice poate fi posibilă în perspectiva dezvoltării economice a zonei, dezvoltare care se poate concretiza pe termen mediu doar odată cu dezvoltarea agriculturii.

În concluzie, având în vedere aspectele prezentate mai sus, imobilul evaluat este caracterizat de următoarele elemente:

- este amplasată într-o zonă de interes redus spre mediu;
- prezintă un nivel redus spre mediu de atractivitate.
- tendința prețurilor proprietăților din zonă este stagnare.



4. Evaluarea imobilului

Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare - este definită ca: Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Am analizat utilizările posibile ale proprietății, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizări probabile în mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Practic, ținând cont de tipul proprietății și amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren liber - constructibil în scop rezidențial. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU a aceasta:

- este posibilă din punct de vedere fizic
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este utilizarea din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Date privind modul de realizare a evaluării

Având în vedere tipul imobilului evaluat și informațiile de piață existente la data analizei, pentru evaluare s-a considerat adecvată și suficientă abordarea prin piață.

"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" - paragraful 82, GEV 630 Evaluarea bunurilor Imobile.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

Abordarea prin piață

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”.

Premiza 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 și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile și verificabile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor/ofertelor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone asimilabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și datelor disponibile, calculul și aplicarea ajustărilor de comparație prezentate au urmări (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație: Dreptul de proprietate transmis; / Condițiile de Finanțare / Condiții de Vânzare / Condiții de piață / Localizare / Caracteristici fizice; /Alte ajustări.

Pentru estimarea valorii proprietății prin metoda comparației, evaluatorul a apelat la informațiile culese în teren (la fața locului) și la informații reflectate în mass – media specifică imobiliară.

Astfel, analizele amintite au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din oferte de vânzare ale unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt prezentate și comparate conform "grilei de calcul" prezentate în cele ce urmează

S-au analizat 4 proprietăți similare/asimilabile cu proprietatea de evaluat, amplasate în zona analizată și în zone asimilabile.

În urma aplicării metodei selectate a rezultat valoarea de piață a proprietății analizate, aceasta a fost estimată la (rotund):

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

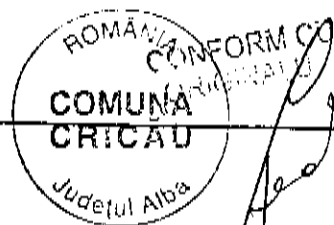
Valoarea obținută prin metoda comparației = 28.600 Lei

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.

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.

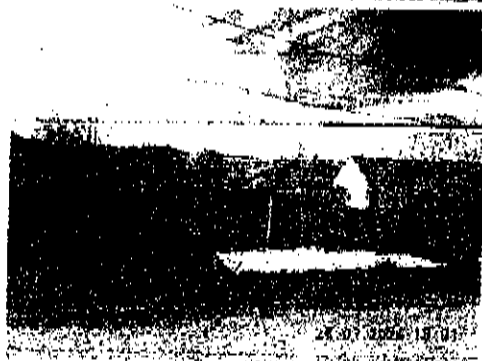
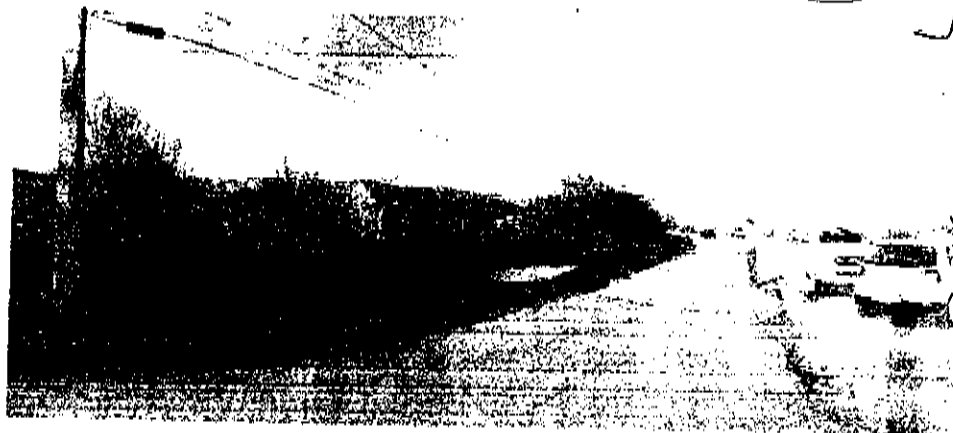
Ing. Roman George Cosmin
Evaluator Autorizat EPB
Membru titular ANEVAR





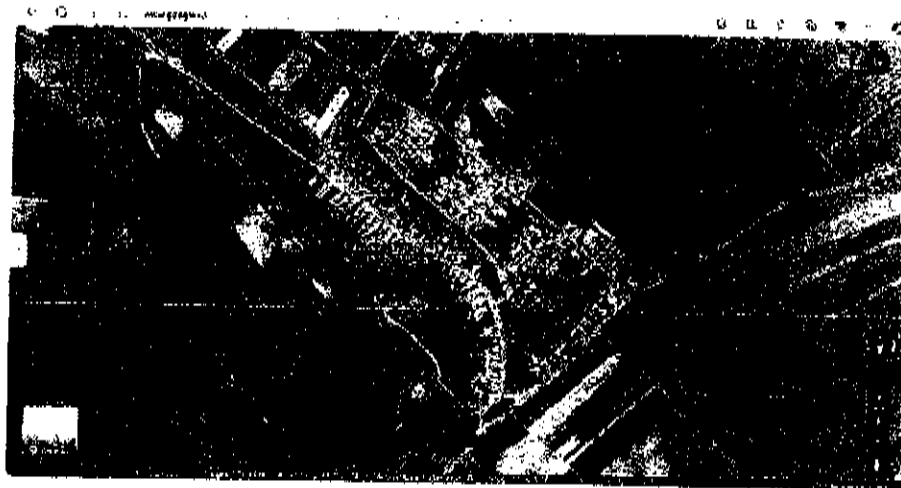
6. Anexe

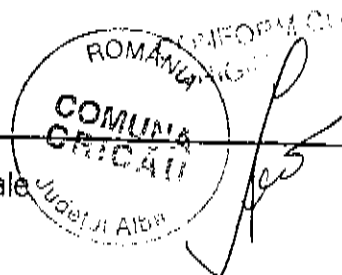
Fotografii



Localizare GPS:

Craiva - Google Maps





PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1561/2/1/3, 1561/2/1/2, 1561/1/3/4/1, 1561/2/1/1/1	1370 mp	Sat Craiva, com. Cricău, nr. 16A - INTRAVILAN

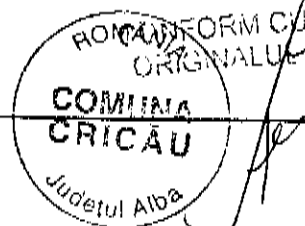
Cartea Funciara nr. CF 70154, 70147, 70145 (CF vechi: 5149)	UAT	CRICAU
---	-----	--------

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categ. folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CC	1370	Imobil imprejmuit cu gard de plos
Total		1370	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol [mp]	Mentii
Total			

Suprafata masurata = 1370 mp
Suprafata din act = 1370 mp

Executant: Ing. STANCIU DANIEL CATEGORIA B SERIA: RO-AB-F NR 0283/2019 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea informațiilor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren Semnătura și ștampă Data: 25.01.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă Data: Ștampă BCPI
---	--

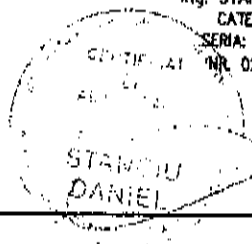


Calculul analitic al suprafetei

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
51	519696.391	388365.862
52	519692.767	388358.220
54	519665.612	388358.934
57	519639.052	388359.783
58	519607.211	388360.732
61	519616.494	388385.007
56	519646.216	388377.342
55	519668.438	388372.215

Suprafata acte = 1370 mp
Suprafata masurata = 1370 mp

Intocmit,
Ing. STANCIU DANIEL
CATEGORIA B
SERIA: RD-AB-F
NR. 0283/2019





ANEXA NR. 1.33
la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil:

Sat CRAIVA, com. CRICAU, nr. 16A - INTRAVILAN - JUD. ALBA

2. Tipul lucrării:

IDENTIFICARE AMPLASAMENT IMOBIL

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Imobilul este situat în INTRAVILANUL localității CRAIVA, NR. 16A - UAT CRICAU, în suprafața de 1370 mp, având categoria de folosință curți construcții. În vederea identificării imobilului, s-a consultat baza de date a OCPI Alba Iulia.

Din punct de vedere al cartii funciare vechi, imobilul în cauză se identifică cu imobilele înscrise în CF:

1. CF nr. 70154 a localității Craiva - Cricau, nr.top. 1561/2/1/3, loc de casa, provenita din conversia CF vechi 5149, cu suprafața de 1039 mp, având proprietar pe Statul Roman cu drept de administrare operativă Sfatul Popula al comunei Cricau, folosită de Stanciu Aurel;
2. CF nr. 70147 a localității Craiva - Cricau, nr.top. 1561/2/1/2, loc de casa, provenita din conversia CF vechi 5149, cu suprafața de 250 mp, având proprietar pe Statul Roman cu drept de administrare operativă Sfatul Popula al comunei Cricau, folosită de Stanciu Aurel;
3. Și cu parte din CF nr. 70146 a localității Craiva - Cricau, nr.top. 1561/1/3/4; 1561/2/1/1, loc de casa, provenita din conversia CF vechi 5149, cu suprafața de 250 mp, având proprietar pe Statul Roman cu drept de administrare operativă Sfatul Popula al comunei Cricau, folosită de Stanciu Aurel.

În urma consultărilor de carte funciară efectuate asupra imobilului situate în loc. CRAIVA, com. CRICAU, nr. 16A folosit de către Stanciu Aurel, în suprafața totală de 1370 mp se identifică cu următoarele nr. topo.:

- 1561/2/1/3, loc de casa în suprafața de 1039 mp;
- 1561/2/1/2, loc de casa în suprafața de 250 mp;
- 1561/1/3/4/1, 1561/2/1/1/1, loc de casa în suprafața de 81 mp.

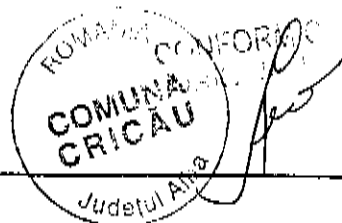
4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate*:

- Măsurătorile au fost efectuate cu GPS Trimble R4.
- Prin metoda de măsurare RTK s-au radiat punctele necesare întocmirii planului de amplasament anexat documentației de față.
- Prelucrarea datelor s-a făcut pe calculator cu programe speciale și licențiate
- Calculul coordonatelor punctelor radiate s-a făcut cu ajutorul programului de calcul Toposys.
- Calculul analitic al suprafețelor s-a efectuat din coordonatele determinate pe conturul imobilului.
- Sistemul folosit pentru determinarea coordonatelor este Stereo 70.
- S-au respectat Normativele de întocmire a documentațiilor topo, Atlasul de semne convenționale, STAS-uri și alte norme specifice activității topo, luând în considerare toleranțele și neînchiderile admisibile.

Data întocmirii: 19.03.2024

*) Se vor prezenta la solicitarea oficiului teritorial în format analogic și digital





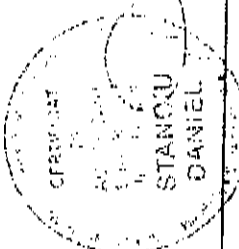
FIȘA IMOBILULUI
Tabel de identificare a imobilelor înscrise în CF 70146, 70147, 70154

Adresa imobilului: UAT Cricău – sat Craiva, nr. 16A, jud. Alba

Nr. cadastral/nr. top.: 1561/1/3/4/1,
1561/2/1/1/1, 1561/2/1/2, 1561/2/1/3

A. TEREN - INTRAVILAN

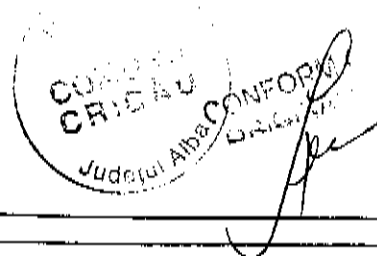
SITUAȚIA VECHĂ						SITUAȚIA ACTUALĂ						
Proprietar	Cota	Nr. CF	Nr. top.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Nr. CF	Nr. top.	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Folosinta	Cota	
Statul Roman	1/1	70154	1561/2/1/3	1039	Loc de casa	70154	1561/2/1/3	Loc de casa	1039	STANCIU AUREL	1/1	
Statul Roman	1/1	70147	1561/2/1/2	250	Loc de casa	70147	1561/2/1/2	Loc de casa	250		1/1	
Statul Roman	1/1	70146	1561/1/3/4/1 1561/2/1/1/1	81	Loc de casa	70146	1561/1/3/4/1 1561/2/1/1/1	Loc de casa	81		1/1	
SUPRAFAȚA TOTALA						SUPRAFAȚA TOTALA						1370

Intocmit. Ing. STANCIU DANIEL CATEGORIA B SERIA: RO-AB-F NR. 0283/2019	Semnătura și ștampila  Data: 19.03.2024
---	--

Estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0		2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	1.370	1.280	1.675	2.400	2.417
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		2,88	7,76	5,40	8,93
	Tipul		tranzactie	oferta	oferta	oferta
	Valoare ajustare %		0%	-25%	-35%	-35%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	-1,94	-1,89	-3,48
	PRET ajustat (Euro/mp)		2,88	5,82	3,51	6,45
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET ajustat (Euro/mp)		2,88	5,82	3,51	6,45
3	Conditii de finantare	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET ajustat (Euro/mp)		2,88	5,82	3,51	6,45
4	Conditii de vanzare	Independent	independent	Independent	Independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET ajustat (Euro/mp)		2,88	5,82	3,51	6,45
5	Conditii de plata (data)	martie-24	trim IV 2021	martie-24	trim IV 2021	martie-24
	Valoare ajustare (%)		32,5%	0,0%	32,5%	0,0%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,94	0,00	1,14	0,00
	PRET ajustat (Euro/mp)		3,82	5,82	4,65	6,45
6	Localizare	Sat Craiva nr. 76, (Com. Cricau) jud. Alba	Sat Craiva nr. 76, (Com. Cricau) jud. Alba	Com. Gelda de Jos, mai favorabil	Sat Benic, mai favorabil	Benic, mai favorabil
	Valoare ajustare (%)		0%	-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	-0,87	-0,70	-0,97
	PRET ajustat (Euro/mp)		3,82	4,95	3,95	5,49
Caracteristici fizice						
7	Suprafata (mp)	1.370	1.280	1.675	2.400	2.417
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	5%	5%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,20	0,27
	PRET ajustat (Euro/mp)		3,82	4,95	4,15	5,76
8	Destinatie (utilizarea terenului)	Intravilan rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET ajustat (Euro/mp)		3,82	4,95	4,15	5,76
9	Utilitati	apa-canal, en. electrica, gaz	apa, canalizare, en. electrica, gaz	apa, canalizare, en. electrica, gaz	apa, canalizare, en. electrica, gaz	apa, canalizare, en. electrica, gaz
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET ajustat (Euro/mp)		3,82	4,95	4,15	5,76
10	Acces / Deschidere / Raport laturi	Drum asfaltat, d = 25,99 m / 1:2,8	Asfaltat, d = 15,77 m / 1:5,15	Neasfaltat, d = 26 m / 1:2,5; parcelabil	Asfaltat, d = 14 m / 1:12	Neasfaltat, d = 25 m / 1:3,90, parcelabil
	Valoare ajustare (%)		10%	-20%	5%	-20%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,38	-0,99	0,21	-1,15
	PRET ajustat (Euro/mp)		4,20	3,96	4,36	4,61
11	Constructie demolabila pe teren / alte amenajari	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustatei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET ajustat (Euro/mp)		4,20	3,96	4,36	4,61
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			1,3	1,9	2,2	2,4
Ajustare totala procentuala absoluta			46%	32%	64%	37%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A				
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			4,20 € / mp		4,971 lei/euro	
Valoare de piata:		5.750 €		echivalent a		28.600 lei

Raport Evaluare "TEREN Intravilan"



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
ajustare pentru tip oferta sau tranzactie			
Comparabilele B, C și D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte; A este tranzactie în curs. Astfel, ofertele au fost decotate cu un proc intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate (functie și de nivelul valorii ofertei).			
0%	-25%	###	
A	B	C, D	
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de finantare			
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de vanzare			
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.			
Conditii de piata (data)			
Ofertele A, B, C și D fiind de data recenta, nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor			
			0%
Ajustari pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Aiud, str. Rozelor			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locatie comparabile vs. locatie subiect:			
A: similare	B: mult mai buna	C: mai buna	D: mai buna
ajustari aplicate pentru localizare:	pt. A: 0%	pt. B: -15%	pt. C: -15%
ajustari procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.			
Ajustari pentru suprafata			
Comparabila A, nu necesita ajustari.			
Comparabila B, nu necesita ajustari			
Comparabila C, cu suprafata mai mare, o ajustam cu			
Comparabila D, cu suprafata mai mare, o ajustam cu			
Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.			
0%			
5%			
Ajustari pentru destinatia terenului			
Destinatia terenului A - intravilan, - similara cu a proprietatii subiect.			
Destinatia terenului B - intravilan, - similara cu a proprietatii subiect.			
Destinatia terenului C - intravilan, - similara cu a proprietatii subiect.			
Destinatia terenului D - intravilan, - similara cu a proprietatii subiect.			
ajustari aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect.			
0%			
0%			
0%			
0%			
Ajustari pentru utilitati			
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila D are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
0%			
0%			
0%			
0%			
Ajustari pentru acces (deschidere / raport latiti)			
Pentru comparabila A, deoarece are acces mai putin favorabil decat a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de:			
Pentru comparabila B, deoarece are acces si caracteristici mai favorabile decat a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de:			
Pentru comparabila C, deoarece are acces si caracteristici mai putin favorabile decat a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de:			
Pentru comparabila D, deoarece are caracteristici mai favorabile decat a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de:			
ajustari tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.			
10%			
-20%			
5%			
-20%			
Ajustari pentru starea terenului (liber/construit)			
Comparabila A - Teren construit: Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu Nu se aplica ajustari.			
Comparabila B - Teren construit: Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu Nu se aplica ajustari.			
Comparabila C - Teren construit: Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu Nu se aplica ajustari.			
Comparabila D - Teren construit: Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu Nu se aplica ajustari.			

CONFORME
ORIGINAL

OFERTE VÂNZARE TERENURI

Teren intravilan situat în Craiva nr. 76, amplasare similară, acces similar, în suprafață de 1.280 mp, deschidere la str. Principală de 15,77 m, utilități: apă, canalizare, energie electrică și gaz. Valoare de piață acceptată T4 2021 – T1 2022: 3.690 euro, echivalent 2,88 euro/mp.



Teren intravilan construitibil situat în Benic, localizare mai favorabilă. Suprafață teren $S = 1.675$ mp, front stradal 26 m; Utilități: apă și energie electrică în apropiere. Valoare (posibilă) tranzacție: 13.000 euro, echivalent 7,76 euro/mp, negociabil. Creștere valoare ofertă oct. 2021 vs 2024 (tranz.), cca. 32,5% (v. Comp D trim. IV 2021).

[illegible]

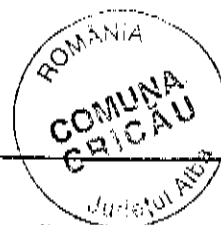
SPECIFICATION

Interpretation: 67% was found below criteria in mean

Calculator credit

Figure 1

Model of the system



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Comparabila C

Teren intravilan construibil situat în Benic, localizare mai favorabilă. Suprafață teren $S = 2.400$ mp, front stradal 14 m, asfalt; Utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz la poartă. Situație juridică: Titlu de proprietate, CF în curs. Valoare ofertă: 13.000 euro, echivalent 5,4 euro/mp, negociabil. (informații suplimentare și preț corect oferite telefonic de către proprietar/vânzător: trim. IV 2021).

Teren pentru construcție Benic • OLX.ro



NUME
NIM

NUMERUL MĂRII DE ATERIAL VANDUT

012 351 0994 Terenul meu

Localizare

012 351 0994

012 351 0994

012 351 0994

Teren pentru construcție

1 300 €

1 300 €

1 300 €

1 300 €

Descriere



Raport Evaluare "TEREN intravilan "



CONFORM SU
CRICĂU

Comparabila D

Loc de casă, Benic, în suprafață de 2.417 mp, deschidere la drum asfaltat 30 mp, cu toate utilitățile (apa, canalizare, gaze, curent). Valoare ofertă 9,93 euro/mp.

Vand teren pentru casa • Benic, Alba - Publi24

www.publi.ro

publi.ro

Vand loc de casa

14 noi 2021



www.publi.ro

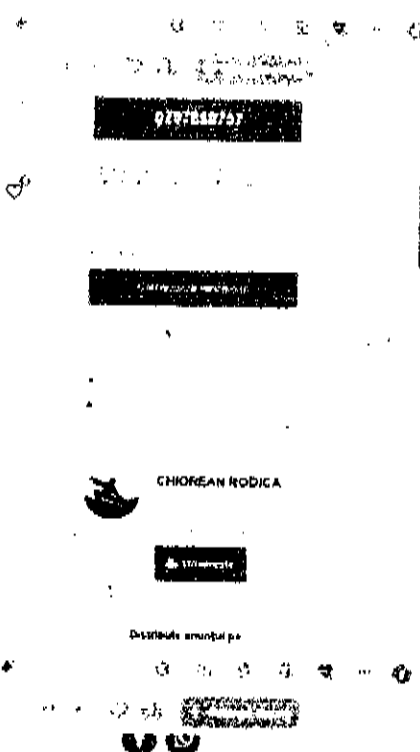
publi.ro



Descriere

Am o casa de 1000 mp, teren de 2.417 mp, cu toate utilitățile (apa, canalizare, gaze, curent). Valoare ofertă 9,93 euro/mp.

0707899751



(Comparabila D trim. IV 2021)

Teren intravilan constructibil situat în Benic, localizare mai favorabilă. Suprafață teren S = 1.700 mp, front stradal 27 m; Utilități: apă și energie electrică, gaz în apropiere. Valoare ofertă: 9.990 euro, echivalent 5,87 euro/mp, negociabil.

Teren de vânzare, 1700 mp, Benic (PKC117) (wizmo.ro)

www.wizmo.ro

wizmo.ro

• Teren de vânzare 1700 mp Benic (PKC117)

Descriere



Wizmo.ro



Wizmo