



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN**

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 241/22.11.2023

**privind declararea de uz și interes public județean a bunurilor imobile C1, C2 și C4 situate în loc.
Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța**

Președintele Consiliului Județean Constanța, Mihai Lupu, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 41497/22.11.2023, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 41493/22.11.2023 al Direcției Generale Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Raportul de specialitate nr. 41647/23.11.2023 al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;
- Prevederile art. 173 alin.(1) lit. d), alin. (4) lit. a), art. 286 alin (3), art. 289 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 858 și art. 863 lit. f) din Legea nr. 287/2019 privind Codul Civil republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile Legii nr. 24/2000 (**republicată**) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- Prevederile art. 7 alin (13) din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1 Declararea ca fiind bunuri de uz și interes public județean a imobilelor C1, C2 și C4 situate în loc. Canlia, comuna Lipnița, județ Constanța, înscrise în cartea funciară nr. 105406 u.a.t. Lipnița, identificate conform anexei la prezentul act administrativ, în vederea atestării apartenenței acestora la inventarul bunurilor aflate în domeniul public al Județului Constanța.

Art.2. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna noiembrie 2023 se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii: Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură și Urbanism și Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență și Comisia de Buget Finanțe în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR – PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA - MIHAI LUPU

**Avizează
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar**

Datele de identificare ale bunurilor imobile ce fac obiectul prezentului act administrativ

Nr. crt.	Cod de clasificare	Denumire bun imobil	Date de identificare	Anul dobândirii și/sau luării în evidență	Valoare de inventar (lei)	Situația Juridică
1.		Clădire	Comuna Lipnița, Sat Canlia, Județ Constanța, str. Labirint, nr. 141 Regim de înălțime Parter Suprafață construită 125 mp Suprafață construită desfășurată 125 mp Carte funciară 105406 U.A.T. Lipnița Număr cadastral 105406 – C1	2023	19.675,00	Domeniul public
2.		Clădire	Comuna Lipnița, Sat Canlia, Județ Constanța str. Labirint, nr. 141 Regim de înălțime Parter Suprafață construită 40 mp Suprafață construită desfășurată 40 mp Carte funciară 105406 U.A.T. Lipnița Număr cadastral 105406 –C2	2023	19.512,00	Domeniul public
3.		Clădire	Comuna Lipnița, Sat Canlia, Județ Constanța str. Labirint, nr. 141 Regim de înălțime Parter Suprafață construită 23 mp Suprafață construită desfășurată 23 mp Carte funciară 105406 U.A.T. Lipnița Număr cadastral 105406- C4	2023	4.406,00	Domeniul public

**PREȘEDINTE,
MIHAI LUPU**

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar**

Arhitect Sef,
Bîrcă Alexandru Gabriel _____

Director General Adjunct
Voitinovici Diana - Roxana

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind declararea de uz și interes public județean a bunurilor imobile C1, C2 și C4 situate în loc. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța

Județul Constanța prin Consiliul Județean Constanța deține în proprietate publică imobilul situat în Comuna Lipnița, Sat Canlia, Județ Constanța format din teren în suprafață de 2.596 mp + o construcție, conform H.G. nr. 904/2002 privind atestarea domeniului public al județului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din Județul Constanța, identificat în Anexa nr.1, pozițiile 390 și 391.

În urma intabulării imobilului mai sus menționat și a înscrierii în cartea funciară nr. 105406, la locul amplasamentului s-au identificat 4 construcții și un teren în suprafață de 2.596 mp, după cum urmează:

- Clădire în Suprafață construită de 125 mp, suprafață construită desfășurată 125 mp - Număr cadastral 105406 – C1
- Clădire în Suprafață construită de 40 mp, suprafață construită desfășurată 40 mp - Număr cadastral 105406 –C2
- Clădire în Suprafață construită de 66 mp, suprafață construită desfășurată 122 mp - Număr cadastral 105406 –C3
- Clădire în Suprafață construită de 23 mp, suprafață construită desfășurată 23 mp - Număr cadastral 105406 –C4

În conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 392/2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, Consiliul Județean Constanța a achiziționat servicii de evaluare în vederea estimării valorii juste pentru cele 3 construcții, respectiv C1, C2 și C4 din cartea funciară nr. 105406, situat în str. Labirint, nr. 141, sat. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța.

Valoarea de inventar a construcțiilor rezultată în urma evaluării este de:

- Clădire în Suprafață construită de 125 mp, suprafață construită desfășurată 125 mp - Număr cadastral 105406 – C1 – valoare de inventar 19.675,00 lei
- Clădire în Suprafață construită de 40 mp, suprafață construită desfășurată 40 mp - Număr cadastral 105406 –C2 – valoare de inventar 19.512,00 lei

- Clădire în Suprafață construită de 23 mp, suprafață construită desfășurată 23 mp - Număr cadastral 105406 –C4 – valoare de inventar 4.406,00 lei

Obiectivele privind păstrarea și cultivarea specificului local sau zonal, revitalizarea și promovarea îndeletnicirilor specifice zonei, precum și susținerea celor care le practică, cultivarea valorilor și autenticității creației populare, dar și transmiterea lor generațiilor următoare, prin organizarea de proiecte care stimulează creativitatea și talentul (atelieri de creație, amenajarea unor spații de tipul scenă de spectacol, cuptor de olărit, studiu foto, etc.), proiecte ce se pot desfășura în cadrul imobilului situat în str. Labirint, nr. 141, sat. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța, fundamentează declararea de uz și interes public județean a construcțiilor C1, C2 și C4, construcții cu caracter administrativ.

Având în vedere atribuțiile specifice Consiliului Județean în domeniul educației, culturii și alte asemenea coroborate cu prevederile art. 173 alin (1) lit b) și c), precum și cu anexa nr. 3 pct. 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ținând cont de existența construcțiilor C1, C2 și C4, construcții cu caracter administrativ, se justifică uzul public al acestora.

Față de cele menționate anterior, supun spre dezbateră și aprobare **proiectul de hotărâre privind declararea de uz și interes public județean a bunurilor imobile C1, C2 și C4 situate în loc. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța.**

PREȘEDINTE,

LUPU MIHAI

Avizat,
Vicepreședinte,
Stelian Gima

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind declararea de uz și interes public județean a bunurilor imobile C1, C2 și C4 situate în loc. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța

Județul Constanța prin Consiliul Județean Constanța deține în proprietate publică imobilul situat în Comuna Lipnița, Sat Canlia, Județ Constanța format din teren în suprafață de 2.596 mp + o construcție, conform H.G. nr. 904/2002 privind atestarea domeniului public al județului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din Județul Constanța, identificat în Anexa nr.1, pozițiile 390 și 391.

În urma intabulării imobilului mai sus menționat și a înscrierii în cartea funciară nr. 105406, la locul amplasamentului s-au identificat 4 construcții și un teren în suprafață de 2.596 mp, după cum urmează:

- Clădire în Suprafață construită de 125 mp, suprafață construită desfășurată 125 mp - Număr cadastral 105406 – C1
- Clădire în Suprafață construită de 40 mp, suprafață construită desfășurată 40 mp - Număr cadastral 105406 –C2
- Clădire în Suprafață construită de 66 mp, suprafață construită desfășurată 122 mp - Număr cadastral 105406 –C3
- Clădire în Suprafață construită de 23 mp, suprafață construită desfășurată 23 mp - Număr cadastral 105406 –C4

În conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 392/2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, Consiliul Județean Constanța a achiziționat servicii de evaluare în vederea estimării valorii juste pentru cele 3 construcții, respectiv C1, C2 și C4 din cartea funciară nr. 105406, situat în str. Labirint, nr. 141, sat. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța.

Valoarea de inventar a construcțiilor rezultată în urma evaluării este de:

- Clădire în Suprafață construită de 125 mp, suprafață construită desfășurată 125 mp - Număr cadastral 105406 – C1 – valoare de inventar 19.675,00 lei
- Clădire în Suprafață construită de 40 mp, suprafață construită desfășurată 40 mp - Număr cadastral 105406 –C2 – valoare de inventar 19.512,00 lei

- Clădire în Suprafață construită de 23 mp, suprafață construită desfășurată 23 mp - Număr cadastral 105406 –C4 – valoare de inventar 4.406,00 lei

Având în vedere atribuțiile specifice Consiliului Județean în domeniul educației, culturii și alte asemenea coroborate cu prevederile art. 173 alin (1) lit b) și c), care prevăd printre principalele categorii de atribuții dezvoltarea economico-socială a județului precum și administrarea domeniului public și privat, și luând în considera anexa nr. 3 pct.2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ unde sunt enumerate ca aparținând domeniului public al Județului “terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul județean și aparatul propriu al acestuia, precum și instituțiile publice de interes județean cum sunt : biblioteci, muzee, spitale județene și alte asemenea bunuri, dacă nu au fost declarate de uz sau interes public național sau local” și ținând cont de existența construcțiilor C1, C2 și C4, construcții cu caracter administrativ, se justifică uzul public al acestora.

Obiectivele privind păstrarea și cultivarea specificului local sau zonal, revitalizarea și promovarea îndeletnicirilor specifice zonei, precum și susținerea celor care le practică, cultivarea valorilor și autenticității creației populare, dar și transmiterea lor generațiilor următoare, prin organizarea de proiecte care stimulează creativitatea și talentul (atelier de creație, amenajarea unor spații de tipul scenă de spectacol, cuptor de olărit, studiu foto, etc.), proiecte ce se pot desfășura în cadrul imobilului situat în str. Labirint, nr. 141, sat. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța, fundamentează declararea de uz și interes public județean a construcțiilor C1, C2 și C4, construcții cu caracter administrativ.

Față de cele menționate anterior, propunem spre analiză și aprobare **proiectul de hotărâre privind declararea de uz și interes public județean a bunurilor imobile C1, C2 și C4 situate în loc. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța.**

Arhitect Sef,
Bîrcă Alexandru Gabriel

Director General Adjunct
Voitinovici Diana - Roxana

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRATIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS
Nr. 41647/23.11.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind declararea de uz și interes public județean a bunurilor imobile
C1, C2 și C4 situate în loc. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța**

Din Raportul de specialitate al Direcției Generale Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 41493/22.11.2023 la proiectul de hotărâre supus analizei reiese că în urma intabulării și înscrierii în cartea funciară a terenului în suprafață de 2.596 mp și a unei construcții, imobile situate în Comuna Lipnița, Sat Canlia, Județ Constanța, deținute în proprietate publică de Județul Constanța, potrivit H.G. nr. 904/2002 privind atestarea domeniului public al județului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Constanța, au fost identificate pe teren alte trei construcții având menționate datele de identificare. De asemenea, se precizează că cele trei construcții, respectiv C1, C2 și C4 din str. Labirint nr. 141, Sat Canlia, Comuna Canlia, Județ Constanța, înscrise în cartea funciară nr. 105406 U.A.T. Lipnița, au fost evaluate în scopul stabilirii valorii de inventar în vederea declarării de uz și interes public județean, acestea încadrându-se la punctul 2 din lista cuprinzând unele bunuri care aparțin domeniului public al județului prevăzută în Anexa nr 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Prin definiție bunurile de uz public sunt bunurile la care au acces toți membrii comunității, iar bunurile de interes public sunt bunurile care deși nu sunt accesibile uzului public, sunt afectate funcționării serviciilor publice sau sunt destinate să realizeze în mod direct un interes național sau local.

Dreptul de proprietate publică este definit de art. 858 din Codul Civil, potrivit căruia: „Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.”

Potrivit dispozițiilor art. 863 lit. f) din Codul Civil „Dreptul de proprietate publică se dobândește: (...) f) prin alte moduri stabilite de lege.

Partea a V-a din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, stabilește unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a unităților administrativ-teritoriale.

Astfel, la art. 292 alin. (6) se stipulează: „(6) Bunul este declarat bun de interes public județean sau local prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.”

Totodată, dispozițiile art. 286 alin. (1) și (3) din O.U.G. nr. 57/2019 dispun următoarele: „(1) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexele nr. 2-4 și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public, și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

(3) Domeniul public al județului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 3, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public județean, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului județean, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național.”

Prezentul raport nu analizează aspectele de natură tehnico-financiară, de specialitate ale documentației astfel că nu înlocuiește obligația structurilor competente de a analiza documentația din punct de vedere al atribuțiilor ce le incumbă.

Precizăm că în evidența Serviciului Juridic și Contencios nu este înregistrat niciun litigiu având ca obiect clădirile identificate în anexa proiectului de hotărâre analizat.

Față de cele prezentate mai sus, considerăm că proiectul de hotărâre privind declararea de uz și interes public județean a bunurilor imobile C1, C2 și C4 situate în loc. Canlia, Comuna Lipnița, Județ Constanța se încadrează în prevederile legale, drept pentru care propunem adoptarea acestuia în forma prezentată.

ȘEF SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS,
GHEORGHE BUCUR

CONSILIER JURIDIC,
GEORGIANA - AMINA TIGĂNIȘ

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVALL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF. RO16635824; Nr. Reg. Com. J13/7123/2004

Tel. +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258 318

E-mail: primoval2007@yahoo.com

S.C. PRIMOVALL S.R.L.	
Constanta 1183	
INTRARE	Nr.
IESIRE	
Zi 20	Luna 11 An 2023

RAPORT DE EVALUARE IN VEDEREA ESTIMARII VALORII JUSTE

TEREN SI CONSTRUCTII DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI CONSTANTA



CLIENT: JUDETUL CONSTANTA- CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

DATA EVALUARII: 10.11.2023



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINTA

- 2.1. Identificarea ,competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- 2.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare
- 2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare
- 2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii . Identificarea dreptului de proprietate evaluat
- 2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii
- 2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii
- 2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor
- 2.8. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
- 2.9. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

- 3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii
- 3.2. Amplasare in zona
- 3.3. Activitatea desfasurata
- 3.4. Analiza pietei imobiliare
- 3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

4. ANALIZA DATELOR

- 4.1. Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU
- 4.2. Evaluare teren : metoda / metode aplicate
- 4.3. Abordare prin piata
- 4.4. Abordare prin venit
- 4.5. Abordare prin cost

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA- Opinia evaluatorului

ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activele " TEREN si CONSTRUCTII " din domeniul public al Judetului Constanta , aflate in administrarea Consiliului Judetean Constanta cu sediul in Bd Tomis nr 51, municipiul Constanta, judetul Constanta, active amplasate in strada Labirint nr 141, sat Canlia, comuna Lipnita, judetul Constanta .

Situatia centralizata a activelor ce fac obiectul evaluarii, conform documentelor puse la dispozitie de client , este:

Teren	Destinatie	categorie folosinta	suprafata conform masuratori	suprafata conform acte
			mp	mp
	intravilan	curti constructii	2.596	2.596

Denumire clădire	suprafata construita	suprafata desfasurata	An PIF
	mp	mp	
LOCUINTA C1	125,00	125,00	1930
LOCUINTA C2	40,00	40,00	1930
LOCUINTA C3	66,00	122,00	1999
ANEXA C4	23,00	23,00	1999

Identificarea bunurilor s-a realizat pe baza extraselor de carte funciara , a planurilor de situatie/documentatiilor cadastrale si/sau informatiilor puse la dispozitie de client- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii bunurile supuse evaluarii sunt intregistrate in domeniul public al Judetului Constanta si in administrarea Consiliului Judetean Constanta cu sediul in Bd Tomis nr 51, municipiul Constanta, judetul Constanta, in baza urmatoarelor documente: HCJ nr 55/24.03.2021, HCJ nr 241/20.10.2011, HG nr 904/22.08.2002, acte administrative nr 11592/31.03.2021 si nr 38080/14.09.2022 emise de Consiliul Judetean Constanta, act administrative nr 3752/27.09.2022 emis de Comuna Lipnita.

Utilizarea actuala a bunurilor: in conservare

Utilizare bunuri impreuna cu alte active: utilizare independenta. Bunurile evaluate sunt utilizate interdependent unele de altele, urmand a fi destinate indeplinirii obiectului de activitate al entitatii care il are in administrare.

Client: JUDETUL CONSTANTA- CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, autoritate judeteana identificata cu CUI 2981739, cu sediul in Bd Tomis nr 51, municipiul Constanta, judetul Constanta

Utilizatori ai raportului de evaluare : JUDETUL CONSTANTA- CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA.

Scopul raportului constă în evaluarea activelor mentionate de client in documentele transmise de acesta evaluatorului cu ocazia evaluarii, in vederea estimarii valorii juste pentru raportare financiara/ stabilirea valorilor de inventar .

Tip valoare estimat: valoare justa pentru raportare financiara.

In conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor SEV 104 Tipuri ale valorii:

“ Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.” Această definiție a valorii juste se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Evaluarea se realizeaza in ipoteza continuitatii activitatii proprietarului/ administratorului activelor.

Modul de utilizare a bunurilor evaluate: bunurile analizate vor fi utilizate ca parte a entitatii.

Drept imobiliar evaluat: absolut (deplin) detinut de proprietar asupra bunurilor analizate

Determinarea celei mai bune utilizari : cea mai buna utilizare este considerata a fi in continuitate.

Unitate de cont utilizata de client.: bunurile analizate sunt grupate ca o singura unitate de cont/ activele sunt agregate intre ele.

Data evaluarii: 10.11.2023

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro = 4,9673 lei

Abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:

- *Abordare prin cost pentru constructii*
- *Metoda comparatiei directe de piata pentru teren*

Celelalte metode si abordari in evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau din cauza inaplicabilitatii raportat la scopul evaluarii sau caracteristicile bunurilor evaluate.

Valorile estimate se bazeaza pe: date de intrare de nivel 1 “ preturi cotate ” si de nivel 2 , respectiv “date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”:

Date de intrare pentru evaluare: au fost utilizate urmatoarele date de intrare disponibile pentru evaluare:

- Informatii privind oferte de vanzare de terenuri comparabile pentru evaluarea terenului
- informatii cuprinse in cataloage si indrumare tehnice pentru evaluarea constructiilor si constructiilor speciale supuse evaluarii

Valori estimate:

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa pentru raportare financiara a activelor Constructii , la data de 10.11.2023, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

Denumire clădire	Localitate	Adresa	Valoare justa lei
TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII in suprafata de 2.596 mp	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	38.695
LOCUINTA C1	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	19.675
LOCUINTA C2	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	19.512
LOCUINTA C3	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	210.713
ANEXA C4	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	4.406

valori exclusiv TVA

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea, competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare SEV

Subsemnatul, expert evaluator membru ANEVAR, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și obiective; în aplicarea metodologiei de evaluare a fost estimat gradul de adecvare a datelor de intrare semnificative
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de clientul sau utilizatorul/utilizatorii evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Evaluatorul are încheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, a reglementarile legale specifice și reglementarile fiscale locale. Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare pentru estimarea valorii contabile. Bunurile evaluate, deținute de entitate, vor fi utilizate în scopul realizării obiectului de activitate. Evaluarea se realizează în ipoteza continuității activității entității, ca parte ale întreprinderii. Prezentul raport poate fi verificat numai în conformitate cu prevederile Standardului de verificare SEV 400- Verificarea evaluării

Expert Evaluator :

Ing. CATALIN SERBAN- evaluator întreprinderi (E.I.), proprietati imobiliare (E.P.I.) si bunuri mobile (E.B.M.), membru ANEVAR, legitimatie nr. 16044;
- expert tehnic judiciar- specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare

ANEVAR
Evaluatori

2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare

Client : JUDETUL CONSTANTA- CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, autoritate județeană identificată cu CUI 2981739, cu sediul în Bd Tomis nr 51, municipiul Constanta, județul Constanta

Utilizatori ai raportului de evaluare : : JUDETUL CONSTANTA- CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA.

Tip raport evaluare : rezultatele evaluării se comunica clientului prin raport de evaluare în format scris, narativ,descriptiv, în forma și conținut ce corespund necesitatilor clientului și utilizatorilor; prin utilizarea raportului de evaluare clientul și utilizatorii agreează, în mod implicit, termenii de referință ai evaluării, așa cum sunt ei prezentați în cadrul raportului de evaluare, și activitatea desfășurată. Dacă este cazul, orice clarificări, informații suplimentare sau completări ale raportului de evaluare se comunica clientului în format scris , vor fi valabile numai în contextul prezentei evaluări și vor însoți raportul de evaluare.

2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare

Scopul raportului constă în evaluarea activelor menționate de client în documentele transmise de acesta evaluatorului cu ocazia evaluării, în vederea estimării valorii juste în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 , valabile la data evaluării.

Evaluarea va fi utilizată în vederea înregistrării în contabilitate a valorilor contabile , prin estimarea valorii juste pentru raportare financiară.

Scopul evaluării influențează sau determină tipul valorii ce este utilizat în cadrul raportului de evaluare. Valoarea recomandată prin prezentul raport de evaluare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel stabilit

2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluării. Identificarea dreptului de proprietate evaluat

	Nr cadastral	Carte funciara	Destinatie	categorie folosinta	suprafata conform masuratori
					mp
TEREN	105406	105406 UAT Lipnita	intravilan	curti constructii	2.596,00

Denumire constructie	suprafata construita	suprafata desfasurata	Nr cadastral
	mp	mp	
LOCUINTA C1	125,00	125,00	105406-C1
LOCUINTA C2	40,00	40,00	105406-C2
LOCUINTA C3	66,00	122,00	105406-C3
ANEXA C4	23,00	23,00	105406-C4

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea funciara nr 105406 UAT Lipnita

Sarcini înscrise în Cartea Funciara: în extrasul de carte funciara avut la dispoziție NU sunt înregistrate sarcini; se presupune că dreptul de proprietate este absolut, neafectat de sarcini

Drept de proprietate teren evaluat : absolut (deplin)

Drept de proprietate constructii evaluat : absolut (deplin)

2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) și premisele valorii

Valoarea care sta la baza opiniei estimate prin prezentul raport este **valoare justa pentru raportare financiară**.

Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

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

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- (a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru *activ*, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- (b) „un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că *valoarea* unui *activ* sau *datorie* este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- (c) „la data evaluării” cere ca *valoarea* să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, *valoarea* estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimile valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- (d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.
- (e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă *activul*, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- (f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
- (g) „după un marketing adecvat” înseamnă că *activul* a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* un timp corespunzător pentru ca *activul* să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile *activului*, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă *activele* pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

Sursa: Standard de evaluare SEV 104: Tipuri ale valorii

Premisele valorii:

- Activele se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă și sunt libere de sarcini
- Evaluarea se realizează pe baza Celei Mai Bune Utilizări a bunurilor (utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ) .
- Evaluarea se realizează ipoteza continuării activității proprietarului iar activele evaluate sunt utilizate în scopul realizării obiectului de activitate al entității.
- Unitate de cont: bunurile analizate sunt grupate ca o singură unitate de cont / activele sunt agregate între ele.

2.6. Data evaluării și data raportului de evaluare. Moneda evaluării

- ✓ Data evaluării: 10.11.2023
- ✓ Data întocmirii raportului: 15.11.2023
- ✓ Rezultatele evaluării sunt exprimate în moneda euro și Lei, utilizând rata de schimb valutar comunicată de Banca Națională a României; Rata de schimb valutar la data evaluării (se utilizează cursul din ziua precedentă datei evaluării): 1 Euro = 4,9673 lei

Valorile exprimate nu conțin TVA.

2.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului. Natura și sursa informațiilor

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente (în copie simplă), puse la dispoziție de către client:

- Lista cu bunurile de evaluat
- Extrase de carte funciara nr 52627/29.09.2022
- Documentație cadastrală

Identificarea bunurilor s-a realizat pe baza informațiilor cuprinse în planurile de situație/ extrase de carte funciara și a informațiilor cuprinse în baza de date geospațială a OCPI precum și pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții ai clientului ; evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea informațiilor. Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor furnizate de client , inclusiv cele în baza cărora s-a efectuat identificarea bunurilor, revine acestuia.

Inspectia proprietatii a fost realizata în 30.10.2023 și 10.11.2023 de către expert evaluator membru ANEVAR Serban Catalin , în prezența unui reprezentant al clientului , urmărindu-se preluarea unor informații referitoare la bunurile evaluate (descriere, stare fizică, activitate desfășurată, etc.).

Amplourea inspectiei: Inspectia a fost realizata din exterior și din interior

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru datele inscrise in documentele cadastrale ale proprietatii sau planuri de situatie - suprafete amplasamente, suprafete constructii- care, potrivit legii nr. 7/1996 cu modificarile ulterioare, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor. Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

La elaborarea raportului s-a ținut cont de prevederile cuprinse în standardele, normele și recomandările ANEVAR :

- Standardele de evaluare a bunurilor 2022
- Calculul rapid al Costului de Înlocuire- reconstrucție a cladirilor: program informatic KOST PLUS
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata , la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte editat de MatrixRom
- Colectia Evaluarea rapida a constructiilor , bazate pe Cataloage pentru reevaluarea cladirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea si reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editura MatrixRom
- Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la constructii, indicativ P135-1999
- Normativ privind executarea lucrarilor de intretinere si reparatii la cladiri si constructii speciale GE 032-97
- Indici de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza Cataloagelor de preturi 1965, indici publicati periodic in Buletinele tehnice ale Corpului Expertilor Tehnici

S-au utilizat informatii culese de evaluator de pe teren privind zona de amplasare a bunurilor, chirii pe tipuri de activitati, rente, etc.

S-au utilizat informatii cuprinse în baza de date a evaluatorului, baza de date cu informatii privind cererea și oferta preluate din publicații de profil , documente de publicitate imobiliara precum și informatii furnizate de agentii imobiliare (pagini web) etc.

Documentarea s-a realizat în scopul colectării datelor de piață prin inspecție, interviuri, calcule și analize astfel încât informațiile obținute să fie adecvate scopului evaluării. Informațiile furnizate de terțe părți au fost analizate și/sau coroborate iar credibilitatea și gradul de încredere acordat au avut la baza importanța informației în contextul concluziei asupra valorii precum și natura și independența sursei informației atât față de activul subiect cât și față de client și/sau utilizatorii desemnați.

Nu au fost făcute cercetări specifice la arhive privitoare la documentele de proprietate aferente proprietăților.

Pe parcursul inspecției nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății sau defecte ascunse ale bunurilor.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu a efectuat procese tehnice și nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a bunurilor (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Evaluatorul nu își asuma răspunderea pentru confirmarea specificațiilor și stării construcțiilor .

În cazul în care s-au identificat diferențe între situația scriptică și faptică acestea sunt menționate în capitolul Prezentarea datelor.

2.8. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

1. Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare la data evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu bunurile evaluate și acestea nu sunt ipotecate sau închiriate. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Bunurile se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă. Totodată, în cazul în care bunurile sunt ocupate de proprietar, ele sunt considerate ca fiind libere în cazul transferului ipotetic.
3. Se presupune că bunurile în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, precum și autorizarile necesare funcționării bunurilor, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea estimată va fi afectată.
4. Bunurile evaluate nu au fost expertizate detaliat. Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată.
5. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării bunurilor evaluate, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Se presupune ca bunurile nu sunt contaminate și nu prezintă alte riscuri de mediu. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află bunurile și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
6. Orice valori estimate în raport se aplică bunurilor evaluate luate ca întreg și orice distribuție sau divizare a valorii pe interese fractionate, dacă au fost prezentate în raport, este validă numai pentru bunurile evaluate. Nu se vor utiliza valorile alocate pentru alte bunuri sau în alte scopuri și nu ne asumăm răspunderea pentru acest lucru. Raportul de evaluare NU este destinat asigurătorului bunurilor evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare sau valoarea de impozitare.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile (prezentate în Anexe). Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor furnizate de client, inclusiv cele în baza cărora s-a efectuat identificarea bunurilor, revine acestuia.
8. Evaluarea se realizează pe ipoteza continuării activității proprietarului/administratorului iar bunurile evaluate vor fi utilizate în scopul realizării obiectului de activitate al entității.

2.9. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și utilizatori mentionati in raport și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de prevederile contractuale, Standardele de Evaluare și/sau atunci când bunurile au intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Având în vedere prevederile contractuale, în cazul în care clientul publica, cesează ori transferă așa cum va considera de cuvinta prezentul raport de evaluare sau informatiile cuprinse în acesta, nu ne asumăm responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorilor mentionati in cadrul raportului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport sau informatiilor cuprinse în el.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluării

Diferente între situația scriptică și situația faptică a bunurilor evaluate: nu au fost identificate.

Descriere succintă teren și construcții:

Teren	Teren intravilan
Adresa	sat Canlia, comuna Lipnita
Zona în cadrul localității	zona de Nord Est a localității, periferic
Usurinta/complexitatea construirii în zona	zona cu specific rural slab dezvoltată, cu loturi de teren libere disponibile la vânzare; dezvoltarea urbanistică a zonei, prin construcțiile noi și existente, va ține cont de respectarea unor condiții arhitecturale care să confere un caracter unitar de ansamblu al clădirilor
Acces în zona	strazi pietruite
Vecinatati	case unifamiliale
Suprafata teren masurata (mp)	2.596,00
Suprafata teren din acte (mp)	2.596,00
Cota teren aferenta	exclusiva
Categorie folosinta	curti constructii
Forma lot	lot usor inclinat, favorabil constructiv, relativ regulat
Utilitati disponibile	apa si energie electrica
Acces auto la proprietate	strada pietruita
Stare actuala	teren ingradit, partial ocupat de constructii; terenul liber aferent curtii este amenajat cu alei acces, pomi fructiferi si spatii verzi
Grad de poluare orientativ (rezultat din observatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor)	nu s-au identificat surse majore de poluare raportat la tipul locatiei sau microlocatiei

LOCUINTA C1	
Cladire:	cladire cu regim de inaltime Parter
Descriere cladire evaluata:	125,00
Suprafata construita (mp)	125,00
Suprafata desfasurata (mp)	documentatia cadastrala si extras de carte funciara
Sursa pentru suprafete	1930
Data edificare	nu este cazul
Extinderi/ modernizari	fundatie din piatra, structura din lemn si zidarie de chirpici, inchideri din zidarie chirpici
Infrastructura, structura si inchideri	usi vechi din lemn; ferestre din lemn cu geam simplu
Usi si ferestre exterioare	tencuieli si spoieli var, partial placaje cu piatra
Fatada	si sarpana lemn si invelitoare din olane
Acoperis si invelitoare	zidarie chirpici si usi vechi din lemn
Usi si pereti interiori	tencuieli si spoieli var
Finisaje interioare	pamant si dusumea
Pardoseli	alimentare cu energie electrica : iluminat si prize
Instalatii	da: cladirea se afla in stare avansata de degradare, avand o portiune autodemolata; finisajele exterioare si interioare sunt degradate, tencuielile interioare sunt partial cazute, peretii prezina fisuri; tamplaria exterioara si interioara este neintretinuta, tavanele din rapit sunt partial cazute , podele sunt partial cazute sau cu dusmea neintretinuta, instalatiile interioare electrice sunt degradate
Uzuri excesive	
Grad risc seismic	nu am avut la dispozitie informatii; avand in vedere vechimea cladirii si starea tehnica apreciez necesara realizarea unei expertize tehnice privind rezistenta la seism a constructiei

LOCUINTA C2	
Cladire:	cladire cu regim de inaltime Parter
Descriere cladire evaluata:	40,00
Suprafata construita (mp)	40,00
Suprafata desfasurata (mp)	documentatia cadastrala si extras de carte funciara
Sursa pentru suprafete	1930
Data edificare	nu este cazul
Extinderi/ modernizari	fundatie din piatra, structura din lemn si zidarie de chirpici, inchideri din zidarie chirpici
Infrastructura, structura si inchideri	usi vechi din lemn; ferestre din lemn cu geam simplu
Usi si ferestre exterioare	tencuieli si spoieli var
Fatada	si sarpana lemn si invelitoare din placi ondulate de azbociment
Acoperis si invelitoare	zidarie chirpici si usi vechi din lemn
Usi si pereti interiori	tencuieli si spoieli var
Finisaje interioare	ciment
Pardoseli	alimentare cu energie electrica : iluminat si prize
Instalatii	da: tencuielile interioare sunt partial cazute, instalatiile interioare electrice nu sunt prevazute cu obiecte electrice (prize, intrerupatoare, corpuri de iluminat)
Uzuri excesive	
Grad risc seismic	nu am avut la dispozitie informatii; avand in vedere vechimea cladirii si starea tehnica apreciez necesara realizarea unei expertize tehnice privind rezistenta la seism a constructiei

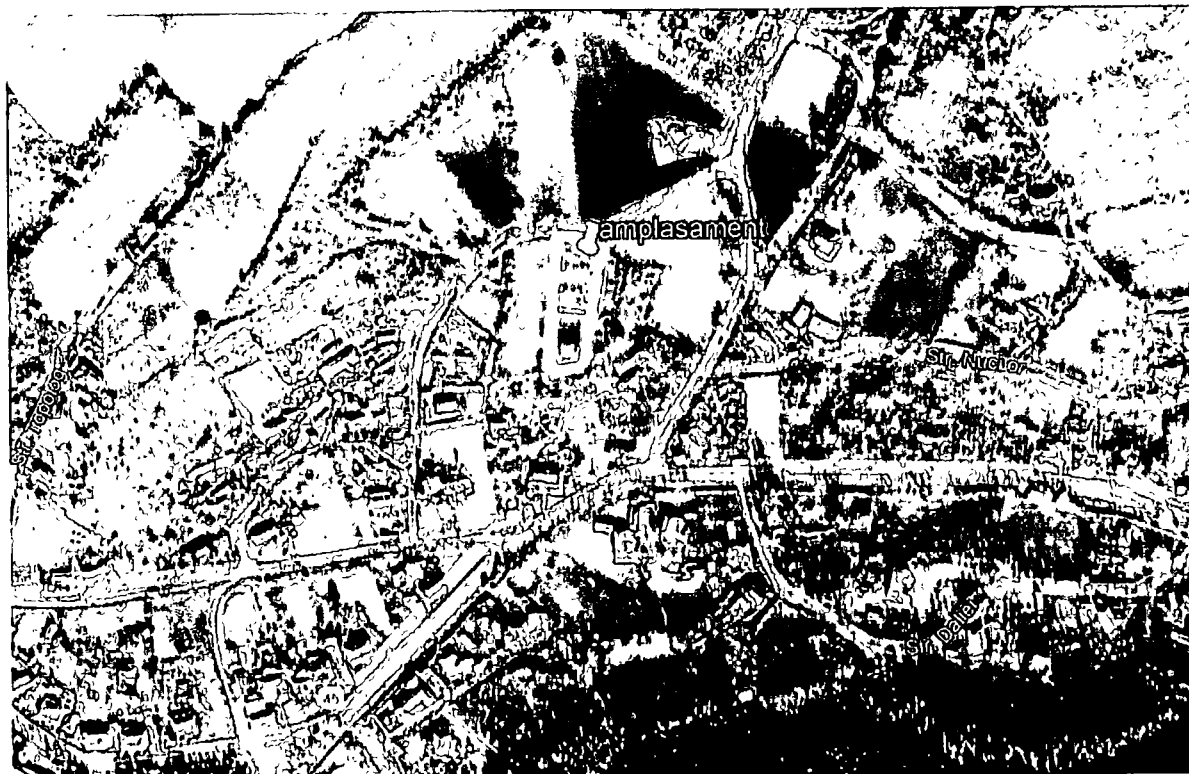
Cladire:	LOCUINTA C3
Descriere cladire evaluata:	cladire cu regim de inaltime Parter+ Etaj
Suprafata construita (mp)	66,00
Suprafata desfasurata (mp)	122,00
Sursa pentru suprafete	documentatia cadastrala si extras de carte funciara
Data edificare	1999
Extinderi/ modernizari	nu este cazul
Infrastructura, structura si inchideri	fundatie din beton, structura de rezistenta din lemn, planseu de lemn peste parter, inchideri din lemn
Usi si ferestre exterioare	usa din lemn; ferestre din lemn cu geam simplu
Fatada	placaje exterioare cu lemn
Acoperis si Invelitoare	sarpanta lemn si invelitoare din tigla ceramica
Usi si pereti interiori	lemn
Finisaje interioare	lambriuri de lemn integral
Pardoseli	gresie la parter si linoleum la etaj
Instalatii	alimentare cu energie electrica : iluminat si prize; alimentare cu apa (chiuveta inox, 1 grup sanitar cu 2 lavoare si cadita dus, 1 grup sanitar cu lavoar si wc)
Uzuri excesive	nu
Grad risc seismic	nu am avut la dispozitie informatii

Cladire:	ANEXA C4
Descriere cladire evaluata:	cladire cu regim de inaltime Parter
Suprafata construita (mp)	23,00
Suprafata desfasurata (mp)	23,00
Sursa pentru suprafete	documentatia cadastrala si extras de carte funciara
Data edificare	1999
Extinderi/ modernizari	nu este cazul
Infrastructura, structura si inchideri	platforma de beton, structura de lemn , inchideri cu zidarie bca si panouri plastic
Usi si ferestre exterioare	usa lemn
Fatada	placaje zidarie cu faianta
Acoperis si Invelitoare	sarpanta lemn si invelitoare din tigla ceramica
Usi si pereti interiori	nu
Finisaje interioare	placaje zidarie cu faianta
Pardoseli	gresie
Instalatii	alimentare cu energie electrica : iluminat - 1 corp iluminat fluorescent; alimentare cu apa - fara obiecte sanitare
Uzuri excesive	da: zidaria prezinta fisuri in profunzime, placi de faianta fisurate/crapate
Grad risc seismic	nu am avut la dispozitie informatii

*Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a materialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior, se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare

3.2. Amplasare in zona

Bunurile evaluate sunt amplasate pe raza administrativ teritoriala a comunei Lipnita, sat Canlia



3.3. Activitate desfasurata

Utilizari anterioare ale bunurilor: administrativa

Utilizarea actuala a bunurilor: in conservare

Aspecte neobisnuite si/sau contrastante dintre utilizarea activului si utilizarile proprietatilor invecinate: nu au fost identificate

3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei : aria de piata, cerere, oferta, echilibru

Piata reprezinta totalitatea actiunilor prin care cumparatorii si vanzatorii intra in contact pentru a schimba bunuri si servicii. Piata este perceputa de catre participanti drept un spatiu economic in care se intalnesc vanzatorii si cumparatorii iar in mediul determinat de acestia se exprima cererea si oferta fiind locul unde se formeaza pretul pentru produsul sau serviciul respectiv. Regulatorul unei piete este considerat a fi concurenta datorita dorintei participantilor de pe acea piata de a-si desfasura fiecare activitatea si de a-si atinge scopul.

Factorii ce influenteaza decizia de achizitie a unei proprietati imobiliare sunt in principal, factori economici, demografici si sociali.

Factorii economici

La nivel macro-economic, factorii economici se manifesta prin dinamica si nivelul indicatorilor sintetici , prin evolutia principalelor domenii de activitate , prin modificarea veniturilor reale ale populatiei , nivelul de indatorare al populatiei, nivelul inflatiei, al somajului, etc. exprimand in fapt dorinta de cumparare. Avand in vedere faptul ca bunurile imobile fac parte din categoria produselor de folosinta indelungata cele mai importante criterii care stau la baza deciziei de cumparare sunt functionalitatea si pretul acestora.

Factorii sociali

Factorii sociali sunt de natura socio-culturala, personali si psihologici. Factorii socio-culturali sunt factorii ce definesc scara de valori morale , materiale si culturale, convingerile, atitudinile si obiceiurile individului. Factorii personali definesc comportamentul de cumparare si de consum ale individului si includ: varsta (care poate schimba comportamentul de consum al oamenilor), ocupatia (influenta consumul bunurilor si serviciilor reflectand nivelul de educatie si pozitia ierarhica a individului), stilul de viata, personalitatea individului (influenta mecanismul comportamental al individului). Factorii psihologici , precum perceptia, motivatia, invatarea si atitudinea explica comportamentul consumatorului.

Factorii demografici

Factorii demografici reprezinta o reflectare a structurii populatiei iar la nivel macro-economic principalele variabile ce influenteaza comportamentul vanzatorului/cumparatorului sunt: numarul populatiei , sporul natural, ocupatia, nivel educational, numar de familii si gospodarii, tipul de habitat: urban/rural

In conformitate cu pct 16 din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

In analiza pietei imobiliare pentru bunurile analizate s-au tinut cont de urmasorii factori:

- tipul activului;
- caracteristicile activului (calitatea constructiei, gradul de ocupare, baza de clienti);
- aria pietei - definita geografic;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati complementare.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de **piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale**. Acestea, la randul lor, pot fi impartite in subpiete (piete mai mici, specializate) .

Bunurile analizate se incadreaza in categoria **bunuri cu specific rezidential**.

Oferta competitiva

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), in baza de date a evaluatorului nu au fost regasite la data evaluarii oferte de vanzare de proprietati comparabile. Pentru aceste bunuri ofertele de vanzare sau inchiriere existente sunt caracterizate de o lipsa de transparenta, piata specifica fiind in stagnare, cu tranzactii putine si cu informatii foarte putine si limitate despre caracteristicile bunurilor

Ofertele de vanzare sunt de natura a forma o imagine de ansamblu avand in vedere ca acestea variaza functie de diverse elemente caracteristice bunurilor evaluate (amplasament, suprafata, utilitati, etc). In plus unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata la valori mai ridicate, incercand sa speculeze un potential interes asupra unor anumite tipuri de bunuri. In mod obisnuit pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Cererea probabila

Cererea potentiala este apreciata a fi scazuta avand in vedere caracteristicile bunurilor evaluate

Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Concluzie : cerere relativ scazuta fata de oferta .

3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

Evaluarea este procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii sau suma care reprezinta o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii. Termenul „evaluare” se referă la actul sau procesul de estimare a valorii unui activ sau datorie prin aplicarea unor *Standarde de Evaluare*.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui active.Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață/chiria de piata*;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție/subiectiva*;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea echitabila*.

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului ca fiind de sine stătător

IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- a) datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- b) datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- c) datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite în evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Abordările utilizate în procesul de evaluare se bazează pe următoarele principii, care pornesc de la premisa că proprietățile imobiliare sunt bunuri fungibile și deci se poate aplica teoria economică:

- Cererea și Oferta: valoarea este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării
- Schimbarea: forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații la pretului și valorii
- Concurența: prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzatori, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară
- Substituirea: un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție al unei proprietăți cu aceleași caracteristici
- Proporții variabile: proprietatea atinge maxim de productivitate când factorii de producție sunt în echilibru relativ
- Contribuția: valoarea oricărei componente a proprietății depinde de cât de mult prezintă aceasta adăuga ceva la valoarea globală a proprietății
- Cea mai bună utilizare: proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări
- Conformitatea: o proprietate atinge valoarea maximă când este amplasată într-un mediu coerent fizic, economic, și social compatibil și armonios
- Anticiparea: valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a veniturilor sau satisfacțiilor viitoare generate de proprietate

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- (a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil,
- (b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,
- (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

Abordarea prin piață (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzarilor) este 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. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza

ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. Aceste ajustări *trebuie* să fie rezonabile și *evaluatorii trebuie* să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății. 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 această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă..

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. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include două metode de bază: fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) și capitalizarea directă. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. În metoda capitalizării directe, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată ar trebui să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a

transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire. Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

Abordarea prin cost ar trebui să înglobeze toate costurile care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață. Elementele de cost pot să difere în funcție de tipul activului și ar trebui să includă costurile directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui activul la data evaluării. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ:

- (a) costurile directe: materiale și manopera,
- (b) costurile indirecte: costurile de transport, costurile de instalare, onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.), alte onorarii (comisioane etc.), costuri de regie, impozite, costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului) și marja profitului/profitul antreprenorial care revine celui care creează activul (de exemplu, profitul investitorului).

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori.

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile.

Tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial.

Situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea.

Nu exista o metoda care sa fie adecvata tuturor situatiilor posibile; selectarea abordarilor si metodelor de evaluare se realizeaza in functie de tipul valorii, premisa valorii, scopul evaluarii, punctele tari si punctele slabe ale abordarilor si metodelor de evaluare, gradul de adecvare al fiecarei metode si disponibilitatea informatiilor credibile necesare pentru aplicarea metodelor.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Premisele valorii : Utilizarea curenta/existenta; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Analiza privind utilizările bunurilor permise legal, admisibile legal, fizic posibile și fezabile financiar se bazează pe reglementările legale privind încadrarea în reglementările urbanistice existente în zona de amplasament și informații extrase din piața referitoare la bunuri similare.

Având în vedere situația amplasamentelor, cele patru criterii enunțate mai sus, și scopul evaluării, cea mai bună utilizare este: în continuitate, conform utilizării actuale.

4.2. Evaluare teren: metoda/metode aplicate

Evaluarea terenului s-a realizat prin metoda comparațiilor directe de piață.

Alegerea comparabilelor a fost făcută în conformitate cu prevederile secțiunii "Abordarea prin piață" din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

În conformitate cu Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile :

"În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind proprietăți similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietăți, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona. **Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU**, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia."

În absența unor date directe privind vânzări de proprietăți comparabile pot fi utilizate informații dintr-o varietate de surse, incluzând oferte de vânzare de proprietăți comparabile aflate în locații diferite, cu ajustări efectuate pentru a cuantifica aceste diferențe.

S-au extras din piața următoarele terenuri considerate ca și comparabile:

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp 2	Comp 3
Suprafața (mp)	2.596,00	6.400,00	3.822,00	3.900,00
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)	?	3,91	3,53	2,56
Tip comparabilă (oferta/tranzacție)		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Drepturi de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale (reglementare urbanistica)	intravilan - conform PUG Lipnita	intravilan - conform PUG Lipnita	intravilan - conform PUG Lipnita	intravilan - conform PUG Lipnita
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	proprii
Condiții vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață (data vanzării)	curente	martie 2023	iulie 2022	ianuarie 2022
Localizare	str Labirint sat Canlia	sat Canlia	sat Canlia, str Abatorului nr 222	comuna Lipnita, periferic
Drum acces	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
Deschidere la drum (m)	da	da	da	da
Topografie/relief	usor inclinat, favorabil constructiv	usor inclinat, favorabil constructiv	relativ plan	usor inclinat, favorabil constructiv

Utilitati disponibile	apa si en. El.	apa si en. El.	apa si en. El.	apa si en. El.
Forma in plan, raport laturi	forma relativ regulata, raport laturi neutru	forma regulata, raport laturi neutru	forma regulata, raport laturi neutru	forma relativ regulata, raport laturi neutru
Amplasament langa lacuri, parcuri, paduri	nu	nu	nu	nu
Indicatori urbanistici	conform PUG Lipnita	conform PUG Lipnita	conform PUG Lipnita	conform PUG Lipnita
Constructie existenta	da	da , casa renovata si anexe incluse in oferta de vanzare	da , casa veche locuibila inclusa in oferta de vanzare	da , casa veche locuibila inclusa in oferta de vanzare

SURSE DE INFORMARE : comparabilele extrase din piata sunt prezentate in capitolul Anexe

Grila de comparatii este prezentata in **Anexa 1.**

In alegerea valorii punctuale se au in vedere :intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile, orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Valoarea punctuala aleasa este 3,00 euro/mp ,valoarea data de comparabila 1: cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de terenurile evaluate si asupra pretului careia s-a efectuat cu cea mai mica Ajustare bruta

Valoare estimata proprietate prin piata : 7.790 euro

Celelalte metode si tehnici de evaluare nu au putut fi aplicate din lipsa de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau inaplicabilitatii raportat la tipul de proprietate analizat.

4.3. Abordare prin piata

Nu s-a aplicat abordarea prin piata din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata referitoare la proprietati comparabile

4.4. Abordare prin venit

Nu s-a aplicat abordarea prin venit din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata referitoare la proprietati comparabile

4.5. Abordare prin cost

A fost aplicata metoda costului de inlocuire depreciat. Fisele de calcul sunt prezentate in **Anexa 2.**

A fost aplicata metoda costului de inlocuire. Sursele de informare alese pentru costul brut (de nou) in cazul costului de inlocuire a fost selectata tinand seama de adecvarea , cantitatea si calitatea informatiilor cuprinse in sursele analizate raportat la cladirile analizate.

Pentru estimarea depreciierilor s-au utilizat urmatoarele :

a) Pentru estimare depreciere fizica :

- Informatii cuprinse in Normativul P135-1999 privind coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din Grupa I – Constructii

- Informatii cuprinse in Normativul GE 032-1997 privind executarea lucrarilor de intretinere si reparatii la cladiri si constructii speciale
- Informatii culese cu ocazia inspectiei privind lucrarile de intretinere, reparatii curente, modernizari efectuate
- Constatari proprii cu ocazia inspectiei privind starea tehnica actuala si varsta efectiva a constructiilor

Se au in vedere mentiunile cuprinse in normative care subliniaza ca acei coeficienti reprezinta nivele medii, orientative, urmand a fi apreciate valorile reale in urma identificarii situatiei reale de pe teren cu ocazia inspectiei bunurilor. In estimarea deprecierei fizice totale s-au avut in vedere partile componente si ponderea acestora in total structura pentru fiecare cladire, estimandu-se gradul de uzura fizica al fiecarei parti componente prin vizualizare directa si prin discutii si documentare la client, in final ponderandu-se gradul de uzura estimat pentru fiecare componenta cu ponderea ei valorica in cadrul constructiei.

- b) **Pentru estimare Depreciere functionala** : avand in vedere ca s-a utilizat cost de inlocuire (costul se bazeaza pe o copie a utilitatii activului si nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia) nu se alocă pierderi ale utilitatii determinate de lipsa de eficienta a activului in comparatie cu inlocuitorul sau
- c) **Pentru estimare Depreciere economia (externa)** : nu au fost identificati factori economici sau de localizare care sa genereze o pierdere a utilitatii activelor.

Valori estimate prin abordarea prin cost:

Denumire clădire	suprafata construita	suprafata desfasurata	An PIF	Valoare justa cladire	
	mp	mp		euro	lei
LOCUINTA C1	125,00	125,00	1930	3.961	19.675
LOCUINTA C2	40,00	40,00	1930	3.928	19.512
LOCUINTA C3	66,00	122,00	1999	42.420	210.713
ANEXA C4	23,00	23,00	1999	887	4.406

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA. Opinia evaluatorului

In estimarea valorii finale evaluatorul se bazeaza pe experienta, expertiza si logica sa profesionala si selecteaza in final o valoare. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Avand in vedere :

- ca **abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc. Abordarii prin piață i se alocă o importanță semnificativă când activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vandute/inchiriate pe o piață specifică și/sau există vânzări/inchirieri frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare
- ca **abordarea prin venit** constă în estimarea valorii de piață prin capitalizarea beneficiilor actuale generabile de bunul supus evaluării. Abordarii prin venit i se alocă o importanță semnificativă când capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc

- **ca abordarea prin cost** este o abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire. Abordarii prin cost i se alocă o importanță semnificativă când participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect, activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire
- nu se aplică o abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile
- SCOPUL raportului de evaluare
- specificul activității clientului

valoarea justă aleasă a fost cea estimată prin Metoda comparației directe pentru teren și Abordarea prin cost pentru construcții.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea justă pentru raportare financiară a activelor Construcții, la data de 10.11.2023, exclusiv în condițiile prezentate în raport, este:

Denumire clădire	Localitate	Adresa	Valoare justă lei
TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII in suprafata de 2.596 mp	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	38.695
LOCUINTA C1	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	19.675
LOCUINTA C2	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	19.512
LOCUINTA C3	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	210.713
ANEXA C4	Sat Canlia, comuna Lipnita	Str. Labirint nr 141	4.406

valori exclusiv TVA

PRIMOVAL

Serviciu profesional de evaluare

S.C. PRIMOVAL S R L

Str. Dunarii nr 9, Bl PF4, Ap 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF. RO16635824; Nr Reg Com J13/7123/2004

Tel. +40 371 301 023/ 0723672997, Fax +40 372 258 318

E-mail primoval2007@yahoo.com

ANEXE

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S C PRIMOVAL S R L
Str. Dunarii nr. 9, Bl PF4, Ap. 23. Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel. +40 371 301.023/ 0723672997; Fax +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXA 1: EVALUARE TEREN

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata (mp)	2.596,00	6.400,00	3.822,00	3.900,00
Pret (oferta/vanzare) (euro/mp)		3,91	3,53	2,56
Tip comparabila (oferta/tranzactie)		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Marja de negociere (%)		-10	-10	-10
Argumentare ajustare		in conformitate cu informatiile extrase din piata marja de negociere in zona rurala se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca piata imobiliara este afectata de incertitudini pe termen scurt si este caracterizata ca piata a cumparatorului, marja de negociere aleasa este de 10%	in conformitate cu informatiile extrase din piata marja de negociere in zona rurala se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca piata imobiliara este afectata de incertitudini pe termen scurt si este caracterizata ca piata a cumparatorului, marja de negociere aleasa este de 10%	in conformitate cu informatiile extrase din piata marja de negociere in zona rurala se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca piata imobiliara este afectata de incertitudini pe termen scurt si este caracterizata ca piata a cumparatorului, marja de negociere aleasa este de 10%
Valoarea ajustarii (euro/mp)		-0,39	-0,35	-0,26
Pret ajustat (euro/mp)		3,52	3,18	2,31
Drepturi de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		3,52	3,18	2,31
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	intravilan - conform PUG Lipnita	intravilan - conform PUG Lipnita	intravilan - conform PUG Lipnita	intravilan - conform PUG Lipnita
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		3,52	3,18	2,31
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		nu sunt cunoscute aranjamente financiare; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		3,52	3,18	2,31

Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		3,52	3,18	2,31
Conditii de piata (data vanzarii)	curente	martie 2023	iulie 2022	ianuarie 2022
Ajustare (%)		0	10	15
Argumentare ajustare	se tine seama de data ofertei/tranzactiei	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	ajustare pentru evolutie piata specifica	ajustare pentru evolutie piata specifica
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,32	0,35
Pret ajustat (euro/mp)		3,52	3,50	2,65
Localizare	str Labirint sat Canlia	sat Canlia	sat Canlia, str Abatorului nr 222	comuna Lipnita, periferic
Ajustare (%)		0	0	10
Argumentare ajustare		amplasare comparabila	amplasare comparabila	amplasare mai putin atractiva
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,27
Pret ajustat (euro/mp)		3,52	3,50	2,92
Caracteristici teren (ajustarile se vor aplica la valoarea unitara calculata anterior capitolului Caracteristici teren)				
Suprafata	2.596,00	6.400,00	3.822,00	3.900,00
Ajustare (%)		5	0	0
Argumentare ajustare		suprafata mai mare, mai greu de valorificat	suprafata care se incadreaza in asteptarile participantilor pe piata specifica; nu se aplica ajustare	suprafata care se incadreaza in asteptarile participantilor pe piata specifica; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,18	0,00	0,00
Drum acces	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
Deschidere la drum (m)	da	da	da	da
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristici comparabile; nu se aplica ajustare	caracteristici comparabile; nu se aplica ajustare	caracteristici comparabile; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	usor inclinat, favorabil constructiv	usor inclinat, favorabil constructiv	relativ plan	usor inclinat, favorabil constructiv
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Utilitati disponibile	apa si en. El.	apa si en. El.	apa si en. El.	apa si en. El.
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare

Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Forma in plan, raport laturi	forma relativ regulata, raport laturi neutru	forma regulata, raport laturi neutru	forma regulata, raport laturi neutru	forma relativ regulata, raport laturi neutru
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Sisteme irigare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Indicatori urbanistici	conform PUG Lipnita	conform PUG Lipnita	conform PUG Lipnita	conform PUG Lipnita
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Constructii existente	da	da , casa renovata si anexe incluse in oferta de vanzare	da , casa veche locuibila inclusa in oferta de vanzare	da , casa veche locuibila inclusa in oferta de vanzare
Ajustare (%)		-20	-15	-15
Argumentare ajustare		ajustare pentru valoare alocata constructii incluse in oferta de vanzare	ajustare pentru valoare alocata constructii incluse in oferta de vanzare	ajustare pentru valoare alocata constructii incluse in oferta de vanzare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		-0,70	-0,52	-0,44
Grad poluare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici teren (%)		-15,00	-15,00	-15,00
Total ajustare caracteristici teren (euro/mp)		-0,53	-0,52	-0,44
Pret ajustat (euro/mp)		2,99	2,97	2,48
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		2,99	2,97	2,48

Total Ajustare bruta (euro)		0,88	0,84	1,05
Total Ajustare bruta		25,00%	26,50%	45,48%
Total Ajustare neta		-0,53	-0,21	0,17
Total Ajustare neta (euro)		-15,00%	-6,50%	7,53%
Valoarea punctuala estimata	data de comparabila 1: cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de terenurile evaluate si asupra pretului careia s-a efectuat cu cea mai mica Ajustare bruta	3,00	euro/mp	
Valoare estimata teren		7.790		

ANEXA 2: ABORDAREA PRIN COST

Cladire

An PIF

Date de referinta

- suprafata construita (mp) Ac

- suprafata desfasurata (mp) Ad

Sursa CIB

LOCUINTA C1

1930

125,00

125,00

Cataloage reevaluare 1964

nr. 124-fisa 4A (nr. 13-fisa 1 din MatrixRom 1995)

Specificatie			Valori
Suprafata desfasurata (mp)			125,00
Preț barem (lei/mp)			548
din care: - construcții			525
- inst. el.			23
- inst. Sanitare			0
- inst. încălzire centrală			0
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			68.500
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	3.750
- ptr invelitoare din olane	125,00	30	3.750
Valoarea corectată (rol)			72.250
Coeficient de actualizare C ₁ (la 30.06.2023) cu TVA			56.821,815
Coeficient de actualizare C ₂ pentru euro- la data de referinta cu TVA			1,001
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta cu TVA			410.777
Cost de înlocuire (lei) fara TVA			345.191
Cost de înlocuire (euro) fara TVA			69.493
			555,94

CIB fara TVA

Cost inlocuire brut

structura

mediu folosinta

stare tehnica

varsta cronologica

Gradul de uzura fizica conform Normativ P135/1999 si GE 032-97

* Structura

* Anvelopa

* Finisaje

* Instalatii

Depreciere fizica

Depreciere fizica

Valoare 1 cladire

Depreciere functionala

Depreciere functionala

Valoare 2 cladire

Depreciere externa

Depreciere externa

Valoare 3 cladire

VALOARE ALOCATA CONSTRUCTIE

euro/mp

euro

69.493

zidarie chirpici

normal

nesatisfacatoare

ani

93

pondere%

uzura

40

90,00%

17

90,00%

25

100,00%

18

100,00%

94,30%

euro

65.532

euro

3.961

%

0%

euro

0

euro

3.961

%

0

euro

0

euro

3.961

euro

3.961

Cladire

An PIF

Date de referinta

- suprafata construita (mp) Ac

- suprafata desfasurata (mp) Ad

Sursa CIB

LOCUINTA C3

1999

66,00

122,00

Cataloage reevaluare 1964

nr. 124-fisa 4A (nr. 13-fisa 1 din MatrixRom 1995)

Specificație			Valori
Suprafață desfășurată (mp)			122,00
Preț barem (lei/mp)			750
din care: - construcții			655
- inst. el.			23
- inst. Sanitare			72
- inst. încălzire centrală			0
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			91.500
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			91.500
Coeficient de actualizare C ₁ (la 30.06.2023) cu TVA			56.821,815
Coeficient de actualizare C ₂ pentru euro- la data de referinta cu TVA			1,001
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta cu TVA			520.223
Cost de înlocuire (lei) fara TVA			437.162
Cost de înlocuire (euro) fara TVA			88.008

CIB fara TVA

euro/mp

721,38

Cost inlocuire brut

euro

88.008

structura

lemn

mediu folosinta

normal

stare tehnica

buna

varsta cronologica

ani

24

Gradul de uzura fizica conform Normativ P135/1999 si GE 032-97

pondere%

uzura

* Structura

40

50,00%

* Anvelopa

17

50,00%

* Finisaje

25

50,00%

* Instalatii

18

60,00%

51,80%

Depreciere fizica

euro

45.588

Depreciere fizica

euro

42.420

Valoare 1 cladire

%

0%

Depreciere functionala

euro

0

Depreciere functionala

euro

42.420

Valoare 2 cladire

%

0

Depreciere externa

euro

0

Depreciere externa

euro

42.420

Valoare 3 cladire

euro

42.420

VALOARE ALOCATA CONSTRUCTIE

ACTE SI DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



Vedere generala imobil



Vedere cale de acces



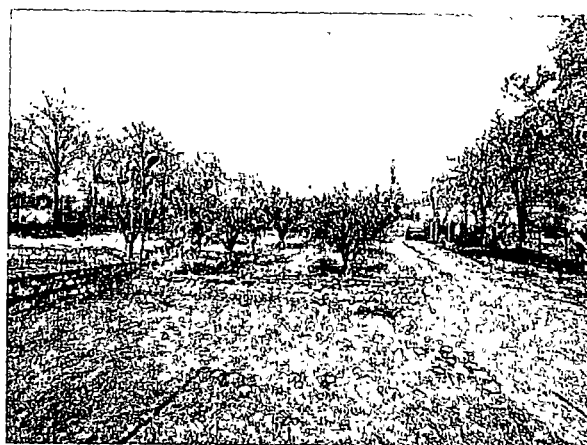
Vedere teren curte



Vedere teren curte



Vedere teren curte



Vedere teren curte



Locuinta C1



Locuinta C1



Locuinta C1



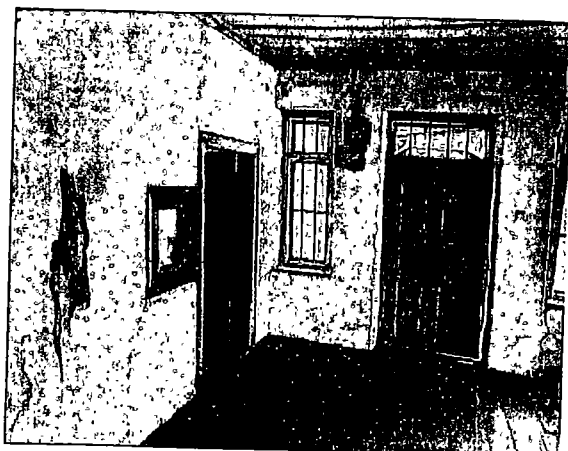
Locuinta C1



Locuinta C1



Locuinta C1



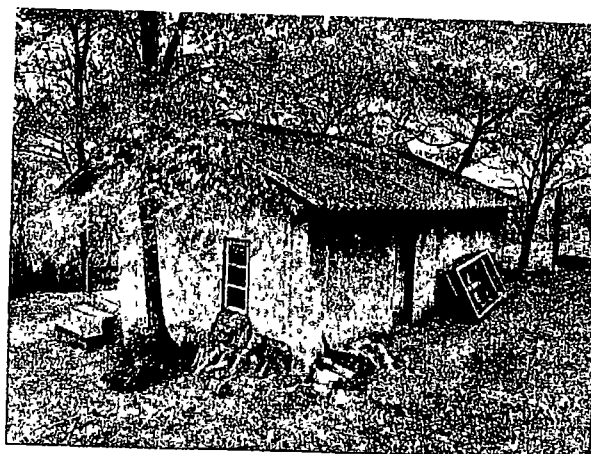
Locuinta C1



Locuinta C1



Locuinta C2



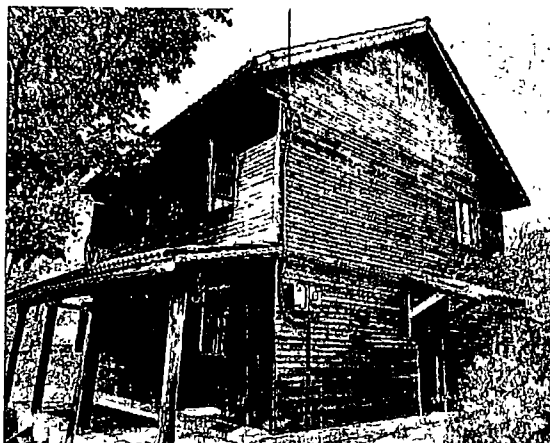
Locuinta C2



Locuinta C2



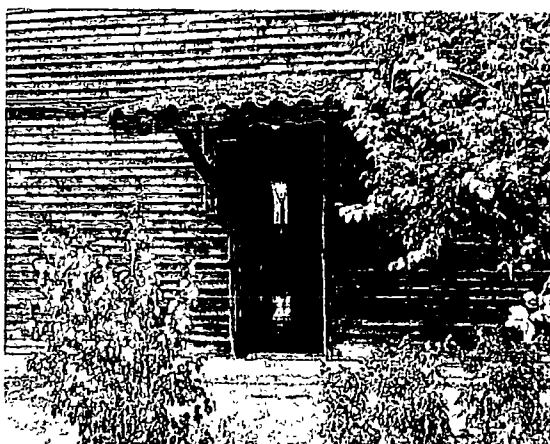
Locuinta C2



Locuinta C3



Locuinta C3



Locuinta C3



Locuinta C3



Locuinta C3



Locuinta C3



Locuinta C3



Locuinta C3



Locuinta C3



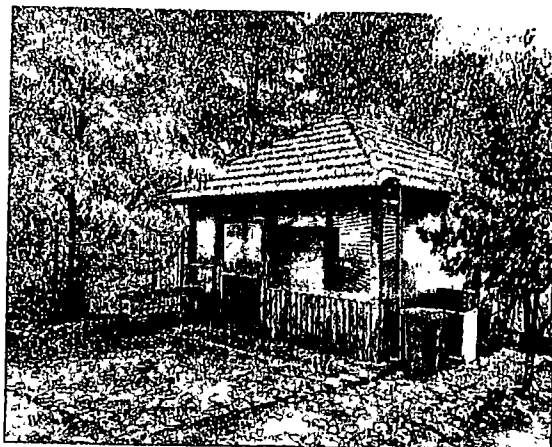
Locuinta C3



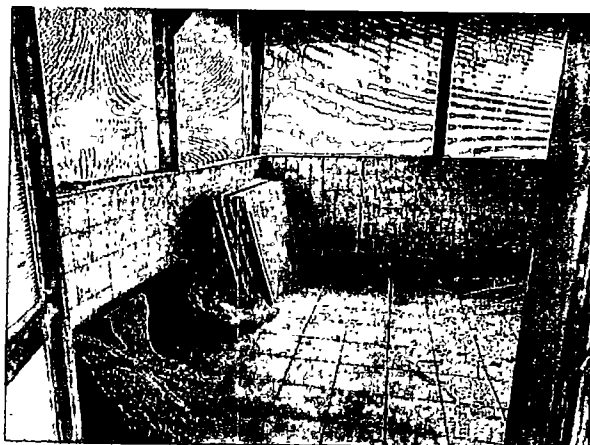
Locuinta C3



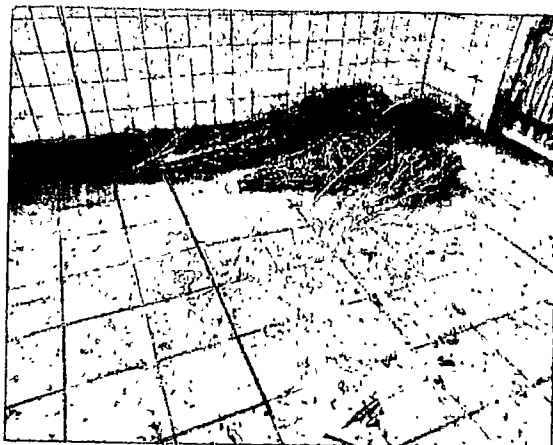
Locuinta C3



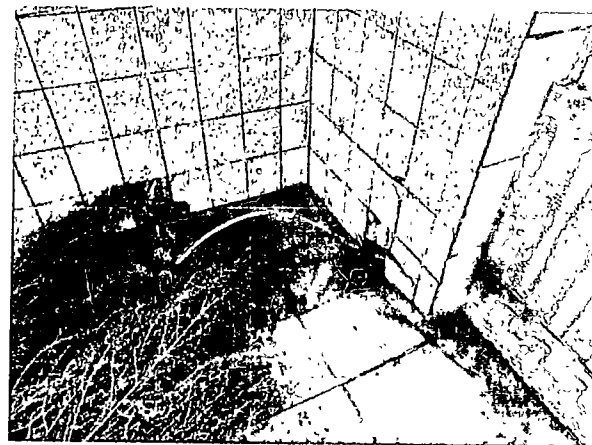
Anexa C4



Anexa C4



Anexa C4



Anexa C4

INFORMATII EXTRASE DIN PIATA : oferte de vanzare terenuri**Canlia (CT)**

18/03/2023 20:59

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾

**25.000 €**

Pret initial

GRAFIC



Descriere

de vanzare

vand casa cu toate dotarile

Date proprietate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Casă single

S.utila:

6.400 m²

Contact

Proprietar**+40 767 432 977**

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/de-vanzare/g62e965276ed794e1394455398g6f3ed.html>

Canlia (CT)

 25/07/2022 12:58

DETALII

ACTIVITATE

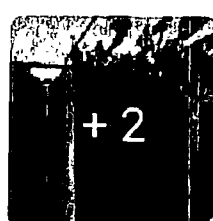
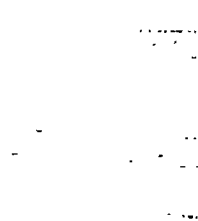
CONTACT

Portofoliu 

13.500 €

Pret initial

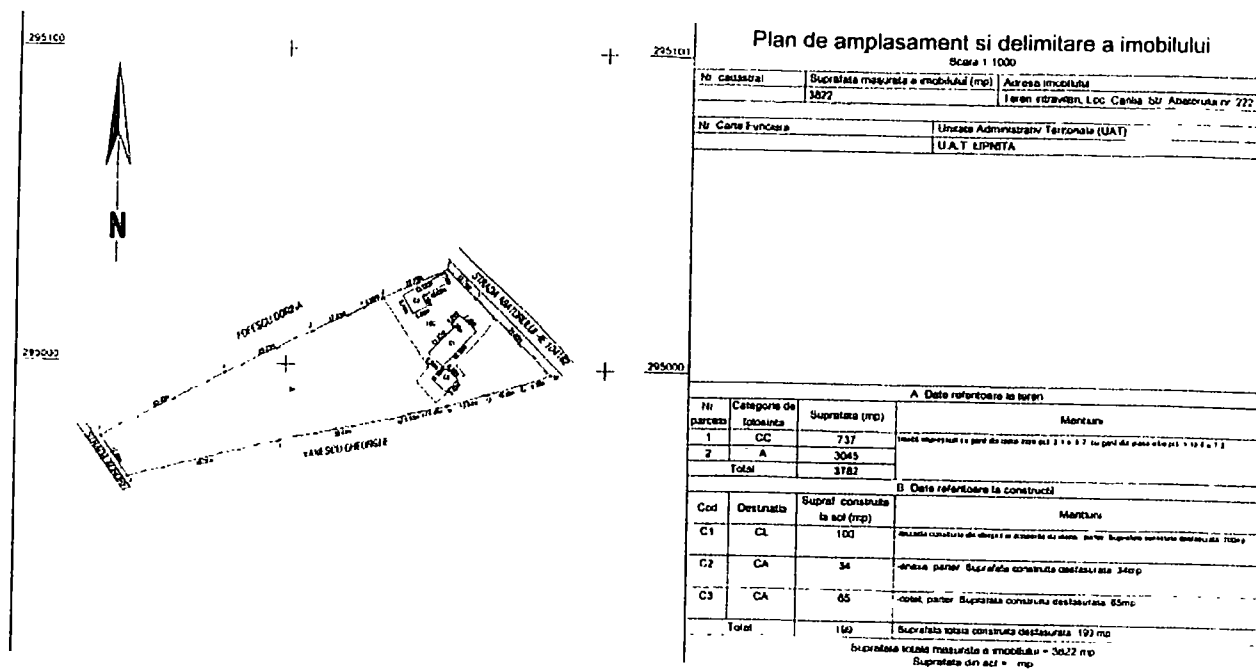
GRAFIC



Descriere

Vand casa, sat Canlia, judetul Constanta

Casa complet mobilata, cu dependinte in suprafata de 199 mp (casa - 100 mp, constructii anexe - 99 mp) si teren in suprafata de 3782 mp, in sat Canlia, judetul Constanta, la 3 km de Manastirea Dervent.



Contact

Proprietar

+40 721 263 739


<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-sat-canlia-judetul-constantin-IDfsxRF.html>

vanzare casa

10.000 €



Descriere

Imobilul este situat în zona de dezvoltare a unei noi construcții, în apropierea unei străzi principale.

Specificații

Suprafață teren

3900 mp

Tip teren

construcții

Clasificare teren

intravilan

Front stradal

100 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/constanta/lipnita/teren-construcții-de-vanzare-XV0403YUH>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105406 Lipnița

Nr. Cerere 52627
Ziua 29
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
100119471556



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Canlia, Str Labirint, Nr. 141, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105406	2.596	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	105406-C1	Loc. Canlia, Jud Constanta	Nr. niveluri:1, S. construita la sol:125 mp; S. construita desfasurata 125 mp. Locuinta-Parter Edificata in anul 1930 Suprafata construita desfasurata S=125 mp
A1.2	105406-C2	Loc Canlia, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol 40 mp, S construita desfasurata:40 mp; Locuinta- Parter.Edificata in anul 1930 Suprafata construita desfasurata S=40 mp
A1.3	105406-C3	Loc. Canlia, Jud. Constanta	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:122 mp; Locuinta-Parter+1E.Edificata in anul 1999.Suprafata construita desfasurata S=122 mp
A1.4	105406-C4	Loc. Canlia, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata 23 mp; Anexa-Parter.Edificata in anul 1999. Suprafata construita desfasurata S=23 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
52627 / 29/09/2022 Act Administrativ nr. HCJ 55, din 24/03/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 11592, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Act Administrativ nr. 38080, din 14/09/2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Act Administrativ nr. 3752, din 27/09/2022 emis de COMUNA LIPNITA; Act Administrativ nr. HCJ 241, din 20/10/2011 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE -domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CONSTANTA, CIF:2981739	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

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

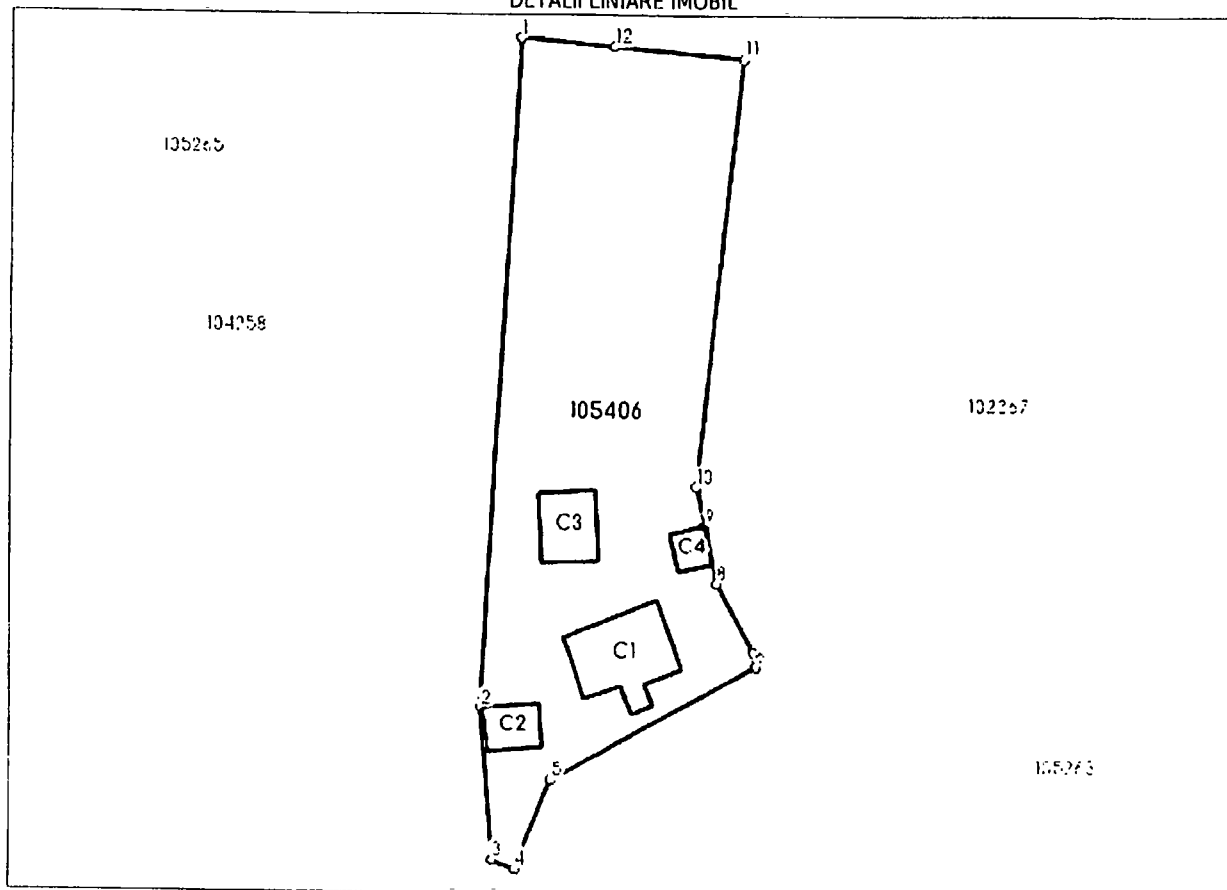
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105406	2.596	

* 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	2.596	-	-	-	Imobilul este delimitat de gard de plasa si fier.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	105406-C1	construcții de locuințe	125	Cu acte	S. construita la sol:125 mp; S. construita desfasurata:125 mp; Locuinta-Parter.Edificata in anul 1930 Suprafata construita desfasurata S=125 mp
A1.2	105406-C2	construcții de locuințe	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Locuinta- Parter.Edificata in anul 1930 Suprafata construita desfasurata S=40 mp
A1.3	105406-C3	construcții de locuințe	66	Cu acte	S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata 122 mp; Locuinta-Parter+1E. Edificata in anul 1999.Suprafata construita desfasurata S=122 mp
A1.4	105406-C4	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Anexa-Parter.Edificata in anul 1999. Suprafata construita desfasurata S=23 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	85.645
2	3	19.477
3	4	3.011
4	5	12.223
5	6	30.147
6	7	1.84
7	8	9.944
8	9	7.507
9	10	5.15
10	11	55.087
11	12	16.562
12	1	12.125

** 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 dezbateră 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. 211.

Data soluționării,

19-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

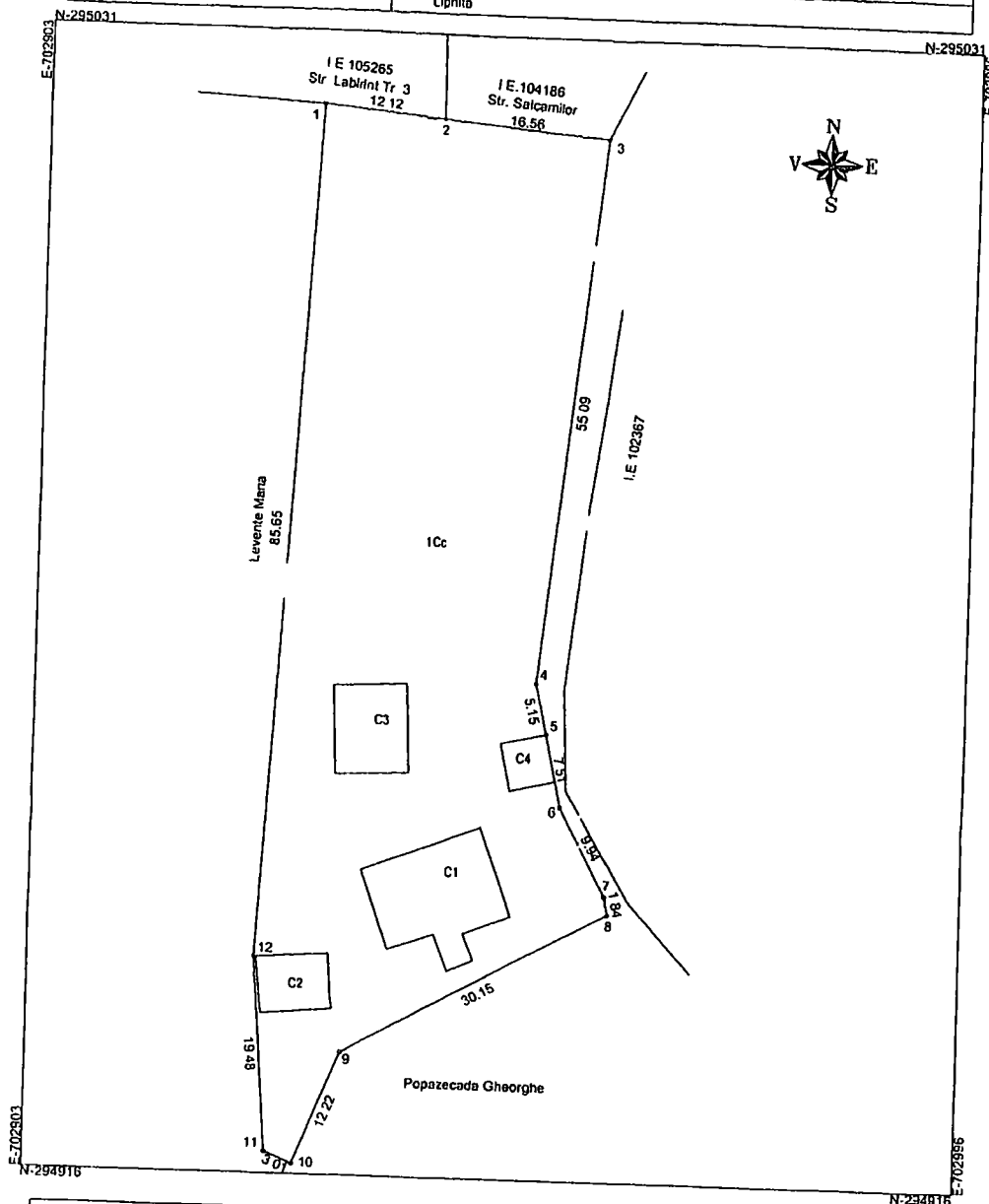
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:500

Anexa 1.35 la Regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
105406	2596 mp	Comuna Lipnita, Sat Canlia, Str. Labirint nr.141, Judetul Constanta.
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Lipnita



N-234

A Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	2596	Imobilul este delimitat de gard de plasa si fier.
Total		2596	
B Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	125	Locuinta-Parter. Edificata in anul 1930, Suprafata constr. desf. S=125 mp Locuinta- Parter Edificata in anul 1930, Suprafata constr. desf. S=40 mp Locuinta-P+1E. Edificata in anul 1998, Suprafata constr. desf. S=122 mp Anexa-Parter. Edificata in anul 1930, Suprafata constr. desf. S=23 mp.
C2	CL	40	
C3	CL	66	
C4	CA	23	
Total		254	
Suprafata totala masurata a imobilului =2596 mp Suprafata din act =2596 mp			
Executant . ING JIANU VALENTINA CARMEN SERIE RO B F NR. 1982 CATEGORIA A Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Digitally signed by JIANU VALENTINA-CARMEN Date: 2022.09.29 10:17:33 +03'00'		Inspector Confirm Introducerea Imobilului in baza de date Integrata s atribuirea numarului cadastral Lucian- Virgil Paun Semnat digital de Lucian-Virgil Paun Data: 2022.10.18 17:15:14 +03'00'	
SEMNATURA SI STAMPILA Data: 27 09 2022		52627/2022 STAMPILA BCP SEMNATURA SI PARAF Data:	