

Inginer Bodeanu Valentin  
Expert autorizat ANEVAR  
Evaluator proprietati imobiliare  
Evaluator intreprinderi  
Evaluator bunuri mobile  
Paraf Nr. 10792 / valabila 2023  
Telefon : 0727.249.666

<http://www.invalua.com>



ANEXA NR 1  
de HCL nr 15/15.02.2023

Beneficiar : Consiliul Local , Primaria comunei Grindu , domeniul privat

# RAPORT DE EVALUARE

## *Estimarea Valorii de Piata*

**Obiectiv :** Active tip mijloace fixe , cu **Categoria de folosinta - Teren intravilan curți constructii** , ocupat de constructii si imprejmuit cu gard din plasa , situat pe U.A.T. ( Unitatea Administrativ Teritoriala ) a comunei Grindu , judetul Ialomita , conform adresel alaturate :

- ❖ Lot 54 , Str. Preot Ciolca Ioan , nr.1A ,
- ❖ St = 4.281 mp , Numar cadastral = 23517 .



*B. Bodeanu*



10 / Februarie / 2023

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii – Active tip mijloace fixe , cu *Categoria de folosinta – Teren Intravilan curți constructii* , ocupat de constructii si imprejmuit cu gard din plasa , situat pe U.A.T. ( Unitatea Administrativ Teritoriala ) a comunei Grindu , judetul Ialomița ,conform adresei alaturate :

- ❖ Lot 54 , Str. Preot Ciolca Ioan , nr.1A ,
- ❖ St = 4.281 mp , Numar cadastral = 23517 .

*Valorile sunt preluate din Extrasul de Plan Cadastral de Carte Funciara . ANEXA.*

Categoria terenurilor – *Teren intravilan arabil , Clasa III-a de fertilitate , Categoria B .*

Sunt terenuri cu soluri mijlociu fertile , profunde sau moderat profunde , cu textura mijlocie , mijlociu grosiera sau fina , moderat afectate de fenomene de degradare , situate pe suprafete plane sau mijlociu inclinate ; terenuri cu sol moderat , uniform , cu forme si dimensiuni ce asigura conditii medii de mecanizare , moderat grupate , acces mediu , cu drumuri intretinute.

Documentatia cadastrala – Terenul intravilan este intabulat/inregistrat in cartea funciara a localitatii Grindu , la Nr. = 23517 , avand si numarul cadastral Nr. = 23517-C1 .

Proprietarul – Terenul intravilan curți-construcții , se află in *Lista de inventarire* ; bunuri care aparțin *domeniului privat* , al Consiliului local al comunei Grindu ; Temei legal ; conform Planului Urbanistic General , Listel de Inventar a terenurilor intravilane din 31.Decembrie.2016 , privind constatarea apartenenței , la domeniul privat al consiliului local , al terenului analizat . Pe locatie sunt edificate construcții .

*In urma evaluarii efectuate , a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti , opinia mea este ca valoarea de piata a terenului analizat , la data de 10 / Februarie / 2023 , este :*

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	<b>Vteren = 64.215 lei ( 15,00 lei/mp )</b>
<b>STABILIREA VALORII DE PIATA</b>	<b>Abordarea prin tehnica metodeli reziduale</b>
Valoarea de piata nu contine T.V.A.	
<i>Membru Titular , Evaluator Autorizat Inginer Bodeanu Valentin Legitimatie ANEVAR , Nr. 10792</i> <i>Firma Bodeanu Serv S.R.L Cod CAEN = 6831</i>	 

EVALUAREA este procesul de determinare a unui tip de valoare , a unui tip de proprietate la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare .

*Nu exista o suma maxima sau minima a terenului pana la care poate ajunge evaluarea , ci se determina valoarea de piata a terenului respectiv la data evaluarii .*



Adresa de inaintare  
10 / Februarie / 2023

Catre Primaria comunei Grindu :

Domnului Primar

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat în scopul stabilirii valorii juste ( valorii de piata ) a unui lot de teren intravilan , ( lot 54 ) ocupat de constructii , din domeniul privat al localitatii , ținându-se seama de inflație , utilitatea bunurilor , starea acestuia și de prețul pieței .

Pentru aceasta am demarat procesul de întocmire al raportului pentru evaluarea lotului de teren numit mai sus , apartinand UAT Grindu , in calitate de client , situat in intravilanul localitatii .

Am efectuat inspectia terenurilor ce fac obiectul evaluarii și pe baza datelor de la inspectie , a informatiilor despre acestea , a cerintelor legale privind evaluarea in conditiile de piata actuale , precum și a tendintelor anticipative ale pieței locale , am ajuns la o concluzie privind valoarea proprietății subiect .

Opinia mea despre valoarea estimata trebuie privita luand in considerare ipotezele , comentariile si conditiile care limiteaza analiza si sunt exprimate in raport . Pe baza acestor ipoteze am estimat valoarea imobilizarii subiect la data de 10 / Februarie / 2023 ca fiind :

Vteren intravilan = 64.215 lei ( 15,00 lei/mp )

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare , pe care îl semnez , a fost realizat in concordanța cu reglementările Standardelor Internationale de Evaluare , cu instrucțiunile primite și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse in prezentul raport .

Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluată . In aceste conditii , subsemnatul , in calitate de elaborator , imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare .

Evaluarea activelor tip bunuri imobile a fost realizata la valoarea justă conform metodologiei ANEVAR pe baza datelor de piata cunoscute de evaluator la data evaluării .

In urma contractului de evaluare incheiat , privind solicitarea dumneavoastră de a evalua proprietatea imobiliara și a instrucțiunilor primite , va înțelege raportul de evaluare al acestor active . Ma bucur că am avut posibilitatea de a întocmi acest raport pentru dumneavoastră și voi fi încantat să-l discutam dacă acest lucru va fi necesar .



B. Bodeanu

Membru Titular ANEVAR , Evaluator Autorizat  
Bodeanu Valentin , expert e.p.i. , e.b.m. , e.i.  
Legitimatie nr.10792 , Valabila 2023  
Telefon 0727.249.666

## CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
2. PREMIZELE EVALUARII – GENERALITATI
  - 2.1. *Obiectul evaluarii* .
  - 2.2. *Scopul evaluarii* .
  - 2.3. *Data inspectiei*.
  - 2.4. *Metodologia de evaluare*.
  - 2.5. *Tipul valorii* .
  - 2.6. *Curs de schimb valutar*,
  - 2.7. *Surse de Informare*.
  - 2.8. *Ipoteze si conditii limitative* .
3. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE
  - 3.1. *Definirea pietei specifice*,
  - 3.2. *Oferta competitiva* .
  - 3.3. *Analiza cererii efective si potentiiale* .
  - 3.4. *Echilibrul pietei*.
  - 3.5. *Preturi in zona pentru proprietati similare*.
  - 3.6. *Chirii in zona pentru proprietati similare*.
4. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE
  - 4.1. *Descrierea situatiei juridice* .
  - 4.2. *Descrierea situatiei cadastrale*
  - 4.3. *Clientul si destinatarul raportului de evaluare*
  - 4.4. *Descrierea zonei de amplasare*
  - 4.4. *Descrierea terenului*
5. CEA MAI BUNA UTILIZARE – CMBU
6. EVALUAREA TERENULUI CONSIDERAT NEOCUPAT
  - 6.1. *Abordarea prin metoda reziduala*.
  - 6.2. *Abordarea prin metoda comparatiei directe* .
7. RECONCILIAREA VALORILOR

ANEXE: *Fotografii , copii documentatii cadastrale , tabele , copii documente.*

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul evaluarii** – Active tip mijloace fixe , cu *Categoria de folosinta – Teren Intravilan curți constructii* , ocupat de constructii si imprejmuit cu gard din plasa , situat pe U.A.T. ( Unitatea Administrativ Teritoriala ) a comunei Grindu , judetul Ialomița ,conform adresei alaturate :

- ❖ Lot 54 , Str. Preot Ciolca Ioan , nr.1A ,
- ❖ St = 4.281 mp , Numar cadastral = 23517 .

Valorile sunt preluate din Extrasul de Plan Cadastral de Carte Funciara . ANEXA.

**Categoria terenurilor** – *Teren Intravilan arabil , Clasa III-a de fertilitate , Categoria B* .

Sunt terenuri cu soluri mijlociu fertile , profunde sau moderat profunde , cu textura mijlocie , mijlociu grosiera sau fina , moderat afectate de fenomene de degradare , situate pe suprafete plane sau mijlociu înclinate ; terenuri cu sol moderat , uniform , cu forme si dimensiuni ce asigura conditii medii de mecanizare , moderat grupate , acces mediu , cu drumuri întreținute.

**Documentatia cadastrala** – Terenul Intravilan este intabulat/inregistrat in cartea funciara a localitatii Grindu , la Nr. = 23517 , avand si numarul cadastral Nr. = 23517-C1 .

**Proprietarul** – Terenul intravilan curți-construcții , se află in *Lista de inventarie* ; bunuri care aparțin *domeniului privat* , al Consiliului local al comunei Grindu ; Temei legal ; conform Planului Urbanistic General , Listei de inventar a terenurilor Intravilane din 31.Decembrie.2016 , privind constatarea apartenenței , la domeniul privat al consiliului local , al terenului analizat . Pe locatie sunt edificate construcții .

*In urma evaluarii efectuate , a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti , opinia mea este ca valoarea de piata a terenului analizat , la data de 10 / Februarie / 2023 , este :*

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	$V_{teren} = 64.215 \text{ lei (} 15,00 \text{ lei/mp)}$
<b>STABILIREA VALORII DE PIATA</b>	Abordarea prin tehnica metodei reziduale
Valoarea de piata nu contine T.V.A.	
<i>Membru Titular , Evaluator Autorizat Inginer Bodeanu Valentin Legitimatie ANEVAR , Nr. 10792</i>  <i>Firma Bodeanu Serv S.R.L Cod CAEN = 6831</i>	  

EVALUAREA este procesul de determinare a unui tip de valoare , a unui tip de proprietate la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare .

*Nu exista o suma maxima sau minima a terenului pana la care poate ajunge evaluarea , ci se determina valoarea de piata a terenului respectiv la data evaluarii .*



### Certificare

Prin prezenta , in limita cunoștințelor și informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte .

De asemenea , certific ca analizele , opinii și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specifice , opinii și concluziile personale , fiind neapăratice din punct de vedere profesional .

Datorită incertitudinilor existente în piață , lipsa tranzacțiilor imobiliare , specificul activelor evaluate , evoluția dificil de previzionat a situației pieței imobiliare , a economiei și a perioadei de recesiune în ansamblu , valorile justificate sunt valori provizorii .

Evaluatoarea respectă codul deontologic al ANEVAR .

În plus , certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în bunul mobil care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes legat de societatea implicată .

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori de piață ( din evaluare ) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior .

Analizele , opinii și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele , recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR . -

Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizate din România .

La data elaborării acestui raport , evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR , a înălțat cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competență necesară întocmirei acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz - Tiriac Asigurări S.A.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos .

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg ( scrisoare , certificare , prezentare raport evaluare , anexe ) , nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia .

A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat .



## 2. PREMIZELE EVALUARII – GENERALITATI

**2.1. Obiectul evaluarii** – Active tip mijloace fixe , cu *Categoria de folosinta – Teren intravilan curtil constructii* , ocupat de constructii si imprejmuit cu gard din plasa , situat pe U.A.T. ( Unitatea Administrativ Teritoriala ) a comunei Grindu , judetul Ialomita ,conform adresei alaturate :

- ❖ Lot 54 , Str. Preot Ciolca Ioan , nr.1A ,
- ❖ St = 4.281 mp , Numar cadastral = 23517 .

Amplasamentul proprietatii – Terenul este situat intr-o zona semicentrala sistematizata .

**2.2. Scopul evaluarii** = este determinarea valorii de piata ( valoarea justa ) a terenului , pentru informarea Consiliului local .

**2.3. Data inspectiei** = 10/Februarie/2023 este si data de referinta a evaluarii . Inspectia a fost facuta de catre evaluator autorizat , Inginer Bodeanu Valentin .

- Parafa Nr. 10792 / valabila 2023
- Legitimatie ANEVAR / valabila 2023
- Firma evaluator – SC. BODEANU SERV SRL , Cod CAEN = 6831
- Telefon 0727.249.666
- E-mail : bodeanuvalentin@yahoo.com

**2.4. Sursele de informare** – sunt putine in conditiile in care tranzactii cu acest tip de proprietate nu au mai fost efectuate in ultima perioada si sunt mai mult oferte .

- Informatii de la serviciul urbanism al primariei locale
- Informatii de la agentiile imobiliare locale sau de pe siteurile imobiliare .
- Informatii de la vecini sau de la proprietar

Evaluarea se bazeaza pe informatiile si datele obtinute de la sursele de mai sus .

**2.5. Cursul de schimb BNR** la data evaluarii este : 1 euro = 4,95 lei

Valoarea de piata prezentata in cadrul raportului de evaluare poate fi prezentata in moneda Euro si RON. Cele doua monede sunt considerate a fi de referinta pe piata imobiliară din Romania.

**2.6. Metodologia de evaluare** este data de reglementarile si cadrul legal in vigoare . Standarde obligatorii a fi aplicate in evaluarea proprietatilor imobiliare , continute in editia SEV 2022 , sunt :

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 – Proprietatea in curs de construire (IVS 410)
- SEV 200 – Intreprinderi si participatii la intreprinderi (IVS 200)
- SEV 210 – Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220)

- SEV 250 – Instrumente financiare (IVS 500)
- SEV 300 – Mașini, echipamente și Instalații (IVS 300)
- SEV 620 – Stocuri (IVS 230)
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pt. garantarea împrumutului
- SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
- SEV 450 – Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN )

Ghidurile de evaluare GEV sunt compuse din :

- GEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 600 – Evaluarea întreprinderii
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile – mașini, echipamente , instalații și stocuri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar , Abrevieri
- Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

**2.7. Tipul valorii** – este determinat de catre scopul evaluarii ; in cazul nostru este *valoarea de piata* sau *valoarea justă* .

Valoarea de piata este expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piata . Aceasta , în conformitate cu Standardul International SEV-100 , reprezinta :

*Valoarea de piata este – „ Suma estimată pentru care un activ sau o datorie , ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărator hotarat și un vânzător hotarat într-o tranzacție neprüfinitoare , după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauza , prudent și fără constrângere .”*

*In esenta , reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacție cu proprietatea analizată , între vânzător/proprietar și un cumpărator, Independenți ( nelegați prin relații preferentiale ) și în care fiecare își cunoaște interesul , are convingerea satisfactiei din tranzacția realizată , fără a fi constrinși să o facă.*

*Valoarea Justă este – „ pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate , aflate în cunoștința de cauza și hotărare , care reflectă interesele acestor parti”*

Valoarea justă poate reprezenta potentialul de servicii al unui activ , de exemplu beneficiile economice viitoare reprezentate de activ în sensul potentialului sau de a contribui , direct sau indirect , la fluxul de numerar și echivalentele de numerar pentru entitate . Evaluările pe baza pieței sunt elaborate pe baza informațiilor specifice pieței , prin metode și proceduri adecvate , care încearcă să reflecte procesele deductive ale participanților pe aceste piețe .

Cand se poate stabili valoarea de piata a unui activ , aceasta valoare va fi egală cu valoarea Justă . Cand nu există posibilitatea de a identifica o valoare de piata , din cauza naturii specializate a unor active imobilizate și a faptului că , acestea se vând extrem de rar , ele sunt evaluate la costul de înlocuire net ( Standard International de Contabilitate , IAS 16 ) .

*Valoarea de impozitare sau Valoarea impozabilă* , este un tip al valorii estimată în scopul impozitărilor clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice , în conformitate Ghidului de evaluare GEV 500 .

Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vândabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing;
- (b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing;

#### Premisele valorii – Vânzarea ordonată

Vânzarea ordonată descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active, în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă activele în starea și în locul în care se află acestea. Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul activului și condițiile de piață.

#### Premisele valorii – Vânzarea forțată

Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii ar putea să nu realizeze analizele proprii necesare. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunoște natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mal degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotecic hotărât din definiția valorii de piață. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

Vânzarea forțată reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- (a) finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- (b) activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- (c) atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- (d) vânzătorul este constrâns să vândă, (e) cumpărătorul are o motivație tipică,
- (f) ambele părți acționează în interesul propriu,
- (g) nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață,
- (h) plata se va face în numerar.

Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate” pentru că un vânzător ar putea spera la un preț mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăti.

Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției valorii de piață.

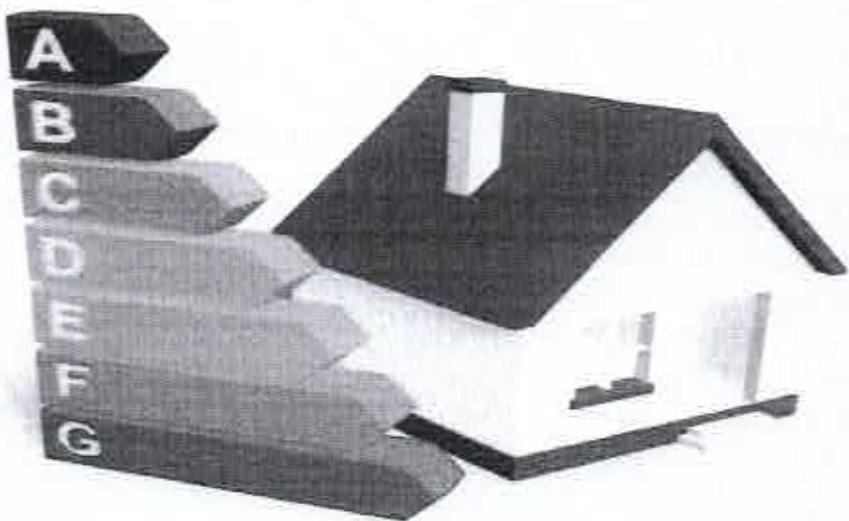
Deși, în general, la evaluarea bazată pe valoarea de piață, se exclude orice tranzacție confirmată ca fiind o „tranzacție forțată”, poate fi dificil să se verifice dacă o tranzacție nepărtinitor de piață nu a fost o vânzare forțată.

## **2.8. Ipoteze si conditii limitative :**

- Raportul de evaluare isi pastreaza valabiliitatea numai in situatia in care conditiile de plată , reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza proprietatea , fie dreptul de proprietate asupra acestela si care nu sunt cunoscute de catre evaluator .
- In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive , iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona , ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea si aceasta nu este ipotecata sau inchiriată .
- Proprietatea Imobiliara se evaluateaza pe baza premizei ca aceasta se afla in posesie legala ( titlul de proprietate este valabil ) si responsabila .
- Se presupune ca proprietatea in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism , legile de constructie si regulamentele sanitare , iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte , valoarea de plată va fi afectata .
- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat . Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea . In cazul in care exista documente relevante ( masuratori de cadastru , expertize ) acestea vor avea prioritate .
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență , nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite , neexpuse sau inaccesibile , acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatari normale.
- Daca nu se arata altfel in raport , se intlege ca evaluatorul nu are cunoștința asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii ( inclusiv , dar fara a se limita doar la acestea , starea si structura solului , structura fizica , sistemele mecanice si alte sisteme functionale , fundatia ) sau asupra conditiilor adverse de mediu ( de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata , inclusiv prezenta substantelor periculoase , substantelor toxice , etc. ) care pot majora sau micsora valoarea proprietatii .
- Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite , necesare pentru intocmirea raportului de evaluare
- Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implice in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte si nici eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor .
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport , in scopul utilizarii precise de catre client si in scopul precizat in raport .
- Evaluatorul a obtinut informatiile, estimarile si opiniiile necesare intocmirii raportului de evaluare , din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;

## 2.9. Clauza de nepublicare

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia;
- Nici una din părțile raportului ( în special concluziile referitoare la valori , identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta ) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- În conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniiile estimate.
- Acest raport de evaluare este confidential , destinat numai scopului precisat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane , fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în acest scop de catre orice alta persoana , cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport sau altor categorii de public prin prospecte , memorii , publicitate , relații publice , informații , vânzare sau alte mijloace .
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator ( dacă al acestuia din urmă este necesar ), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.
- Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Nu îmi asum nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;



### **3. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE**

**3.1. Definirea pietei specifice ( piata imobiliara locala )** – Comuna Grindu este o comună în județul Ialomița, Muntenia, România, formată numai din satul de reședință cu același nume. Grindu se află în nord-vestul județului, la limita cu județul Buzău.

Prin comună trece șoseaua județeană DJ102H, care o leagă spre nord-vest de Glodeanu-Siliștea, Glodeanu Sărat (unde se intersectează cu DN2), Amaru (toate trei în județul Buzău și mai departe în județul Prahova de Mijloc (unde se termină în DN1B); și spre sud-est de Colelia, Cocora, Reviga și Miloșești (unde se termină în DN2C).

Din acest drum, în localitatea Grindu se ramifică șoseaua județeană DJ203B, care duce spre vest la Valea Măcrișului, Gârbovi și Manasia (unde se termină în DN2A).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Grindu se ridică la 2.209 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.438 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români. Pentru 2,85% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși. Pentru 2,85% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Numele de Grindu provine de la substantivul *grind* care în Bărăgan înseamnă orice mică ridicatură de teren în câmpia plană (din slavă: *grendu*). Numele se datorează faptului că vatra satului este amplasată pe o fâșie de teren un pic mai înaltă decât împrejurimile.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Câmpul județului Ialomița și avea în compunere satele Grindu și Grindași, având o populație de 2883 de locuitori.

În comună funcționau două biserici și trei școli — una de băieți și una de fete în Grindu, și una mixtă la Grindași — cu 139 de elevi (dintre care 60 de fete). În 1925, anuarul Socec consemnează comuna în plasa Urziceni a aceluiși Județ, cu 2559 de locuitori; satul Grindași s-a separat și a devenit reședința unei comune de sine stătătoare.

În 1950, comuna a trecut în administrarea raionului Urziceni din regiunea Ialomița, apoi (după 1952) din regiunea Ploiești și (după 1956) din regiunea București. În 1968, comuna a revenit la județul Ialomița, reînființat.

În comuna Grindu se află biserică Înălțarea Domnului, aflată în incinta fostului CAP și construită între anii 1838-1842 de către marele culcer Ispas Făgărășanu, clădire considerată monument istoric de arhitectură de interes național.

Localitatea este asezată în extremitatea vestică a Campiei Baraganului la o altitudine de 59 m. Localitatea se încadrează atât fizic cat și uman tipologiei Campiei Române fiind o localitate de lunca.

Solurile teritoriului acestei comune, se încadrează claselor molisoluri și soluri neevoluate. Acestea sunt reprezentate de cernoziomurile cambice tipice, cu textura lutoasă, care sunt extinse pe circa 80% din teritoriul administrativ; insusirile lor le fac foarte favorabile practicării agriculturii.

Comuna are funcție economică de tip agricol. Principala ocupare a locuitorilor este agricultura, condițiile fizico - geografice fiind deosebit de favorabile dezvoltarii acestei activități economice, legumicultura, comerț și mică industrie manufacturieră.

Clima păstrează caracteristicile generale ale climatului Campiei Române, fiind temperat-continentala cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Majoritatea locuitorilor se ocupă cu agricultura sau cu zootehnia, care reprezintă sursele principale de venit. Agricultura înseamnă cultivarea unor plante precum grâul, secara, porumbul, sfecla de zahăr, floarea-soarelui. Sporadic, se mai cultivă în, rapiță, tutun, ricin, etc. Dintre pomii fructiferi, cel mai răspândit este cordonul care pare a aparține florel spontane. Alți pomi fructiferi cultivate: cireșul, vișinul, prunul, mărul, părul, gutulul, nucul.

Zootehnia este reprezentată de creșterea, în special în gospodăriile proprii, a unor animale precum vaca, porcul, oaia, capra, calul, etc. Dintre păsările domestice crescute în localitate amintim: găina, gâscă, rața, curca, porumbelul. Legumicultura este slab dezvoltată.

Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind, atât comportamentul cumpărătorilor și al vânzătorilor, cât și caracteristicile produselor tradiționale. Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți pe piață – vânzatorul și cumpărătorul – care determină atitudini, motivații, cât și interacțiuni între aceștia.

Piața imobiliară este definită ca fiind grupul de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Piata locală a imobilelor comerciale este în stagnare datorită reducerii creditarilor și a interesului investitorilor către aceste obiective.

*Piața specifică în cazul nostru, este piata terenurilor intravilane curți-construcții.*

**3.2. Oferta competitivă** – Atât cererea cât și oferta sunt incontestabil legate de piața imobiliară. Oferta se referă de regulă la disponibilitatea pentru schimbarea dreptului de proprietate al produsului imobiliar, în cazul nostru terenuri intravilane.

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare spații comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării. Interesul firmelor de construcții sau al altor societăți locale ce ar putea lansa o ofertă competitivă pe piață este relativ scăzută, datorită dificultăților de finanțare.

Așa cum am aratat mai sus oferta competitivă este construirea de imobile cu destinație rezidențială modernă pe aceste terenuri. Ofertele de prețuri pentru execuțarea unor construcții noi practicate de societățile de construcții sunt cuprinse între 300 și 500 euro/mp suprafață desfășurată fără profitul dezvoltatorului imobiliar.

**3.3. Analiza cererii efective și potențiale** – Tendința actuală a pieței imobiliare este de reducere a numărului de tranzacții, pe fondul situației economice existente în zonă, care a micșorat ponderea populației cu venituri peste medie și a oamenilor de afaceri, care ar putea face economii pe care să le folosească cu destinație specială, plasament imobiliar.

In contextul acestei lucrări putem remarcă că tranzacțiile cu terenuri intravilane este în scadere. Cererea este deja mal mică decât oferta iar preturile sunt pe un trend descendente.

**3.4 Echilibrul pietii** – Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participantii la acesta piata schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietatile imobiliare au prețuri relativ mari, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieți să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salarialilor, avansului de plată, dobânzilor, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara ne se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vinzare este lung.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si vîrstă participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasare, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rindul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

In cea ce priveste acest aspect se poate considera ca piata este a vanzatorilor cererea generala fiind in puternic dezechilibru fata de nivelul de ofertare. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară raspunzand la stimuli ce actionează fie pe termen scurt, fie pe termen lung.

Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea resurselor de finanțare și costul acestora.

**3.5. Preturi in zona pentru proprietati similare** – Putem spune ca astfel de proprietati intr-o situatie economica normala sunt vandute frecvent si ca exista valori comparabile. In aceste conditii comparabilele pot fi extrase din studiul unor terenuri din zona , ce sunt scoase pentru vanzare pe siteurile imobiliare dar situatia nu este asa .

*Nu ai vanzatori sau cumparatori , nu ai oferte , deci piata este inactiva .*

Se notifica situatia ciudata , ca in timp ce preturile terenurilor din extravilan , agricole , sunt in scadere moderata , cu acelasi masura preturile terenurilor intravilane , curti-constructii sau intravilan agricole sunt in stagnare sau crestere usoara.

*Cu acelasi masura tranzactiile cu terenuri intravilane – sunt din ce in ce mai putine , piata fiind dominata numai de „ oferte de vanzare ” care in general sunt mai mari cu 25-30 % decat tranzactiile reale , confirmate notarial .*

**3.6. Chirii in zona pentru proprietati similare** – In practica , aceste tipuri de proprietati imobiliare de dimensiuni mici , se inchiriază ( concesioneaza , arendeaza ) foarte frecvent .

Chiria in zona pentru un teren cu dimensiunile acestuia , este variabila in functie de calitate si in functie de accesibilitate , dar in conditiile actuale cuvantul este stagnare .

Datorita faptului ca informatiile sunt sporadice si neconfirmate de contracte fiscalizate , evaluatorul nu poate aborda metoda de evaluare prin Capitalizarea Venitului provenit din chirii .

#### **4. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

**4.1. Situatia juridica** - Drepturile de proprietate evaluate in cazul proprietatilor imobiliare , sunt definite in IVS , editia 2022 , ca fiind „ *toate prerogativele, avantajele si beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi* „ . Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente . Informatiile care au stat la baza intocmlirii prezentului raport de evaluare au fost obtinute in urma inspeciei si prin colaborarea cu *reprezentantul serviciului de specialitate din primarie* ; documentele au fost puse la dispozitie , respectiv : acte care atesta dreptul de proprietate asupra terenurilor , documente cadastrale , informatii , etc .

- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan cadastral de Carte Funciara
- fotografii

NOTA : Orice schita sau valoare cadastrală 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 .

##### **Clientul si destinatarul raportului de evaluare**

Destinatarul raportului de evaluare : Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primariei comunei Grindu , in calitate de client ; cod unic de identificare fiscală , CIF = 4231857, reprezentata de domnul Primar Trîmbițașu Marian.

**4.2. Documentatia cadastrala** - Terenul intravilan este intabulat/inregistrat in cartea funciara a localitatii Grindu , la Nr. = 23517 , avand si numarul cadastral Nr. = 23517-C1 .

**4.3. Descrierea zonei de amplasare** – terenul – Proprietatea de evaluat se afla situata pe U.A.T. – teritoriul administrativ al comunel Grindu , intr-o zona semicentrala , sistematizata , preponderent cu destinatie agricola si cu proprietati rezidentiale .

Lotul de teren intravilan este ocupat de constructii si imprejmuit cu pista de sarma . Terenul intravilan curti-constructii , se afla in *Lista de inventariere* : bunuri care apartin *domeniului privat* , al Consiliului local al comunel Grindu ; Temei legal ; conform Planului Urbanistic General , Listei de inventar a terenurilor Intravilane din 31.Decembrie.2016 , privind constatarea apartenenetei , la domeniul privat al consiliului local , al terenului analizat ..

Componentele agrotehnice – care influentează valoarea de circulație a terenurilor cuprind:

- poziția terenului față de localități,
- categoria de folosință a terenului,
- clasa de calitate a terenului,
- agrotehnica diferențiată care s-a aplicat pe teren,
- forma , mărimea și gradul de mecanizare și
- restricțiile de folosire a terenului conform planului de amenajare a teritoriului.

Informatiile – privitoare la proprietate , dezmembrari ale dreptului de proprietate sau sarcini , pot fi gasite in extrasul de carte funciara pentru informare , care poate face referire la :

- servitatile constituite in folosul imobilului .
- obligatii de a nu face ( interdictii de instrainare , grevare , inchiriere , dezmembrare , comasare , construire , demolare , restructurare , amenajare )
- faptele juridice , drepturile personale sau alte raporturi juridice , clauza de inalienabilitate si clauza de insesibilitate .
- dreptul de superficie , uz fruct , uz , abitatie , servitatile in sarcina fondului aservit , ipoteca si privilegiile imobiliare , precum si locatlunea si ceslunea de creanta ,
- sechestrul , urmarirea imobilului sau a veniturilor sale .

Echiparea edilitara – Terenul Intravilan nu este racordat la retele publice tehnico-edilitare existente in zona dar are posibilitatea de racordare la viitoarele retele tehnico -edilitare proiectate ,

- alimentarea cu apa se poate face din foraj propriu cu hidrofor .
- canalizarea se poate face in fosa septica vidanjabila.
- alimentarea cu energie electrica se poate face cu cabluri de 20 Kw
- retelele de telefonie fixa , cablu TV , Internet sunt functionale in zona .

Gradul de poluare si ambientul – a fost determinat prin observatii si informatii ale evaluatorului fara expertizari sau determinari in laborator a noxelor . Se poate afirma ca nu avem poluare peste limitele admise , chimica , intensa fonica , cu noxe auto si ca ambientul este civilizat si linistit ,

Utilitatile amplasamentului ( serviciile oferte de societatile pentru distributia alimentarii cu apa , canallzare , gaze , electricitate , telefonie ) sunt importante pentru determinarea valorii terenului , aceste utilitati fiind dimensionate pentru cladiri de tip industrial la care dimensiunea retelelor sunt mai mari decat cele de tip comercial sau rezidential . Astfel un amplasament comercial intr-o zona cu utilitati supradimensionate micsoreaza valoarea proprietatii ,

Zonarea ( legislatia referitoare la folosirea terenului pentru cladiri cu anumite functiuni ) a permis unor arii specificate sa fie destinate preponderent unei utilitati omogene , chiar daca alte utilizari ar fi posibile . Asfel cartierele rezidentiale sunt protejate impotriva constructiilor nedorite sau prost localizate . Arile zonate cu atentie tind sa mentina valoarea proprietatilor de pe ele , lucru important la vanzarea lor .

Caracteristicile fizice ale terenului si topografia lui sunt de asemenea importante pentru stabilirea valorii proprietatii . Estimarea valorii de piata a terenului se face in continuare in premiza ca cea mai buna utilizare a acestuia este pastrarea destinatiilor actuale .

## 5. CEA MAI BUNA UTILIZARE – CMBU

Ca și valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva și mai profitabila utilizare a proprietății imobiliare. Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila și legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adevarat, fezabila financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Dacă clădirea existentă va rămâne în continuare, cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

Conceptul se bazeaza asadar pe urmatoarele patru criterii, conditii care trebuie indeplinite de imobilele analizate. Orice varianta alternativa de utilizare trebuie să fie:

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabila financiar
- maximum productiv

Aceste criterii trebuie urmarite cu strictete în cazul unei investitii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietății, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale lucrării.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piata asupra proprietății analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementul, precum și de cresterea potentiala a valorii.

Un concept asociat cu CMBU este cel de valoare reziduala a terenului, care se echivaleaza cu acea parte din valoarea proprietății (constructii + teren) ramasa după ce se extrage din acesta costul amenajarilor și dotarilor. Cladirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentelor nu pot fi schimbate. Decizia de utilizare este fundamentală în determinarea marimii venitului pe care îl poate produce un amplasament. Tipul de utilizare reprezinta elementul esențial în estimarea valorii utilizării care maximizează valoarea proprietății.

### ACTUALITATEA TEMEI , SCOPUL ȘI OBIECTIVELE

Tema tratată în lucrare este de actualitate întrucât proprietarii de terenuri sunt în continuă schimbare, la fel ca și terenurile.

Astfel, terenuri care se găsesc în extravilan, după o perioadă de timp sunt incluse în intravilan și din terenuri agricole devin terenuri pentru construcții.

Desigur că terenurile din interiorul localităților care sunt terenuri pentru construcții au un alt preț de vânzare , comparativ cu un teren agricol situat , de obicei , în afara localității. Dar toate terenurile care se vând sau se cumpără , sunt evaluate în funcție de locul unde sunt amplasate , de calitatea solului , sau de multe alte criterii .

De aceea, evaluarea terenurilor este importantă , atât sub aspect social cât și juridic .

Aplicațiile practice ale evaluării terenurilor folosite de diverse instituții juridice au scopuri diferite de caz informativ până la a fi bază pentru diverse decizii.

Astfel, expertizele privind valoarea de circulație a terenurilor constituie suportul tehnic pentru vânzarea-cumpărarea de terenuri, pentru impozitarea unor imobile, garantarea împrumuturilor bancare cu terenuri, pentru majorarea sau diminuarea capitalului social la societățile comerciale, garantarea unor împrumuturi în caz de insolvență unor societăți pentru stabilirea masei credale, fuziunile societăților comerciale, stabilirea despăgubirilor în caz de pagube sau exproprieri, pentru asigurarea unei construcții sau teren, pentru impozitarea globală (la finanțe, notari, primării), pentru stabilirea taxelor de timbru în procesele care au obiect terenuri sau construcții.

O altă aplicație a evaluării terenurilor o găsim în caz de succesiune sau de împărțirea averilor între succesor, atunci când sunt mai mulți moștenitori care doresc terenuri în lotul de bunuri ce li se cuvin în urma partajului.

Evaluarea terenurilor este necesară și atunci când o societate comercială intră în incapacitate de plată și dorește să acopere creanțele cu terenurile proprietatea societății. În cazul falimentului este necesară evaluarea terenurilor pentru a se stabili activul societății în vederea recuperării de către creditorii societății a creanțelor admise și înscrise la masa credală.

La împărțirea bunurilor între soți se practică evaluarea terenurilor ce formează masa bunurilor supuse împărțelii pentru a se ajunge la un partaj cât mai corect. În acest caz evaluarea este nu numai necesară, dar chiar obligatorie pentru instanță.

La orice schimbare de proprietar asupra terenurilor (schimb, donație, partaj, vânzare-cumpărare) se cere evaluarea terenurilor pentru că, în raport de valoare se stabilesc taxele notariale și taxele de întabulare în cartea funciară.

Evaluarea terenurilor ridică o serie de probleme specifice, care trebuie rezolvate pentru a putea estima corect o parcelă și anume: care este cea mai bună utilizare a terenului; ce măsuri se impun pentru protejarea sau conservarea resurselor unui teren pentru a-l utiliza durabil; unde este amplasat terenul raportat la intravilanul localității. Pentru terenurile din extravilan cum se echivalează parcelele în cazul schimbului de terenuri sau în cazul unde retrocedarea se face pe vechile amplasamente care este echivalența diferențelor categorii de folosință.

- Cum se face selectarea cât mai rațională a terenurilor care se scot din circuitul agricol și se trec în alte folosințe;
- cum se evaluatează terenurile în cazul în care trebuie să se acorde despăgubiri în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică;
- cum se evaluatează terenurile în cazul arendării, gajăril sau concesionării;
- cum se evaluatează economic o afacere bazată pe utilizarea unui teren agricol în cazul împrumuturilor bancare.

Domeniul evaluării terenurilor este vast și cu implicații tehnice, economice, sociale și de durabilitate. Problema oricărui evaluator este de a găsi modalitatea de estimare a valorii de circulație a unui imobil (teren) cât mai apropiată de valoarea de piață.

Valoarea de plată este o reprezentare a valorii de schimb, mai precis, o sumă de bani care se poate obține prin vânzarea unei proprietăți imobiliare (teren sau clădire) pe o piață liberă, la data evaluării acesteia. Cu alte cuvinte, este o sumă estimată a fi obținută în schimbul predării printr-o tranzacție echilibrată, a unei proprietăți-teren sau clădire.

Pentru a se obține o valoare de piață cât mai corectă, evaluatorul va trebui să obțină cât mai multe informații de pe piață sau din afara ei, pentru un imobil tranzacționat recent, să fie asemănător ca așezare sau întindere cu cel evaluat, etc.

Pentru a uș  
de terminol  
plecăm pen

precum pentru a evita unele confuzii legate  
din care sunt premisele de la care trebuie să

intrebări de vedere întrinsec;  
care utilitate există zone mal favorabile sau  
economici;  
• date poate fi prognozată cu un anumit grad  
informațiilor privind terenul și de nivelul  
utilizarea;  
utilizări existente.

*Evaluarea terenurilor se efectuează conform unor principii, astfel :*

- evaluarea terenurilor se face pentru un scop bine definit (nu orice evaluare poate servi oricărui scop);
- evaluarea se bazează pe criteriul economice, respectiv pe compararea rezultatelor obținute;
- evaluarea terenurilor urmărește dezvoltarea durabilă, dar iau în considerare și risurile privind degradarea terenului și a mediului înconjurător;
- evaluarea se bazează pe constatări prezente și estimări confirmate.

*Semnificativ pentru evaluare este faptul că suprafața de teren inclusă într-o unitate de teren să aibă aceleași caracteristici fizice, chimice și biologice, respectiv să se încadreze în una din cele cinci clase de calitate. În cadrul aceleiași clase de calitate intervine categoria de folosință a terenului și cea mai bună folosință care o poate avea terenul.*

*Amplasarea terenului în intravilan sau extravilan diferențiază în mod semnificativ valoarea terenului, destinația care urmează să o primească terenul modifică valoarea terenului.*

*Elementele care se impune a fi analizate și procesate înainte de estimarea valorii terenului cuprind : clima , relieful , apa , solul și preabilitatea.*

Parametrii intrinseci ai unității de teren sunt dați de caracteristicile terenului.

Caracteristicile terenului sunt parametrii relevanți pentru un teren privind o utilizare prezentă sau viitoare , putând fi măsurăți relativ ușor.

Analiza CMBU se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- A. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat - cazul nostru
- B. Cea mai bună utilizare a proprietății considerata construită

*In primul caz, terenul este evaluat în general ca și cind ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.*

*Având în vedere scopul evaluării , destinația și conformarea clădirilor , amenajarea recentă , stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare , CMBU este analizată pentru proprietatea ce este construită .*

CMBU se bazeaza pe modul in care trebuie exploata proprietatea pentru a maximiza beneficiile sau venitul pe care il produce. Analiza CMBU tine cont de utilizarea si de contributia terenului la desfasurarea activitatii conferite.

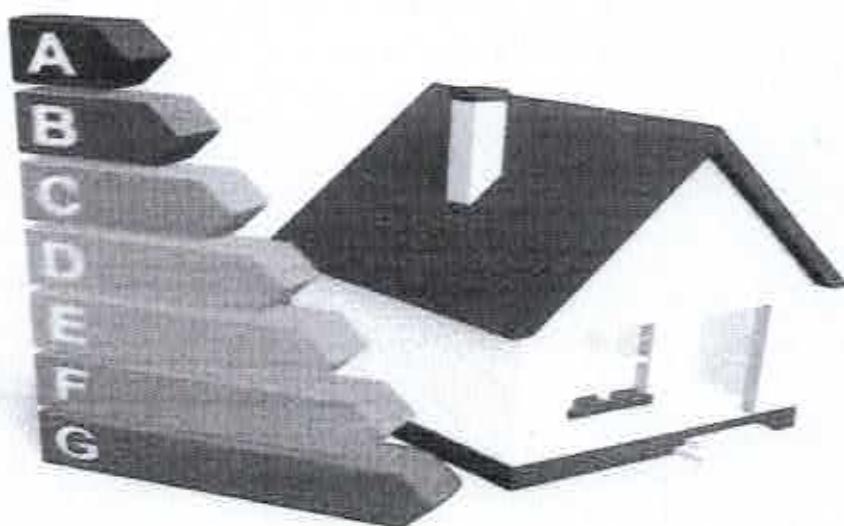
Pentru terenul neocupat de constructii au fost analizate urmatoarele criterii:

- permisibil legal - in vederea acestui criteriu s-au analizat reglementarile privind zonarea , restrictiile de constructii , vecinatati , etc ;
- posibil fizic - avind in vedere conformatia terenului , amplasarea si varietatea amenajarilor ce pot fi facute , consideram ca cea mai buna utilizare este pastrarea destinatiei actuale de teren intravilan curti constructii .
- fezabilita financiar - nu sunt cheltuieli mari cu documentele cadastrale si pregatirea reala a terenului , obtinerea autorizatiilor de necesare si avizarea proiectului de edificare constructii .
- maxim productiv in urma instrainarii .

Proprietatea a fost evaluata ca o combinatie intre teren , amenajarile acestuia si constructiile ce se pot atasca in viitor . In acest caz evaluatorul a estimat valoarea de piata luand in consideratie cea mai buna utilizare a proprietatii neconstruite.

*Concluzia este ca cea mai buna utilizare momentana este aceia de teren intravilan curti constructii in zona compacta , nesistematizata , neocupata de constructii .*

Amplasamentul , marimea si forma acestula influenteaza valoarea proprietatii iar vecinatatile amplasamentului pot influenta pozitiv sau negativ valoarea proprietatii .



## Clasificarea terenurilor agricole si intravilan agricole

Evaluarea terenurilor agricole care sunt in patrimoniul unitatilor administrativ teritoriale se bazeaza pe o analiza care se face pornind de la stabilirea calitatii terenului agricol pe clase de fertilitate si dupa modalitatea de acces la aceste terenuri agricole pentru lucrarile de araturi si pentru stransul recoltel. In scopul analizei corecte a conditiilor mentionate mai sus se face recomandarea ca analiza fertilitatii solului pentru terenurile agricole sa se preia de la Institutele Pedologice din teritoriu. Acestea sunt informatiile date de Legea 16/1994 - Legea Arendarii. Aceasta lege considera ca potentialul de productie al terenurilor agricole se clifica in functie de sol pe baza normelor de bonitare naturala pentru terenul arabil in 5 clase de fertilitate :

### Clasa I-a ( 81-100 puncte )

- pentru terenurile cu soluri foarte fertile , profunde , cu textura mijlocie , permeabile , neafectate de fenomene de degradare si aflate pe suprafete plane sau foarte slab inclinate.

### Clasa II-a ( 61-80 puncte )

- terenuri cu soluri foarte fertile , profunde , cu textura mijlocie sau mijlocu - fina , cu permeabilitate buna sau mijlocie-mica , slab afectate de fenomene de degradare si aflate pe suprafete plane sau slab inclinate.

### Clasa III-a ( 41-60 puncte )

- terenuri cu soluri mijlociu fertile , profunde sau moderat profunde , cu textura mijlocie , mijlociu grosiera sau fina , moderat afectate de fenomene de degradare , situate pe suprafete plane sau mijlociu inclinate.

### Clasa IV-a ( 21-40 puncte )

- terenuri cu soluri slab fertile , cu textura variata , puternic afectate de fenomene de degradare .

### Clasa V-a ( 1-20 puncte )

- terenuri cu soluri foarte slab fertile , improprii pentru folosinta arabila , foarte puternic afectate de fenomene de degradare .

Fiecare clasa de calitate a terenului se imparte in 3 categorii , in functie de gruparea parcelelor , forma si obstacole , distanta fata de centrul de localitate , de centrul de pozitare si valorificare a produselor , de calitatea drumurilor si de alti factori , dupa cum urmeaza :

#### Categoria A

- terenuri cu sol uniform , cu forme si dimensiuni optime pentru mecanizare , grupate , drumuri foarte bune , acces usor si distanta mica de centrul de localitate , de centrul de depozitare si valorificare sau gara.

#### Categoria B

- terenuri cu sol moderat , uniform , cu forme si dimensiuni ce asigura conditii medii de mecanizare , moderat grupate , acces mediu , cu drumuri intretinute.

#### Categoria C

- terenuri cu sol neuniform , cu forme si dimensiuni ce au conditii diferite de mecanizare , dispersate , drumuri necorespunzatoare si la distante mari fata de centrul de localitate sau gara .

Clasele de fertilitate ale solului sunt stabilite de catre Institutele pedologice din judet , iar categoriile de teren sunt stabilite de evaluator .

In anexele Legii 16/1994 sunt stabiliți și coeficienți de bonitare functie de tipul culturilor agricole precum și coeficienți de convertibilitate pentru tipurile de produse și grâu ca produs de referință.

### Metodologia de estimare a valorilor pentru terenuri intravilane :

Valoarea estimata a terenurilor intravilane , libere de sarcini, se determina in functie de importanta localitatii si zonei de piata imobiliara, in care se afla amplasamentul .

Evaluarea se realizeaza prin metoda comparatiei , care se bazeaza pe date statistice privind preturile medii ale tranzactiilor de proprietati imobiliare (in cazul de fata, terenuri) de aceeasi natura si cu parametrii tehnici asemanatori sau prin metoda reziduala care poate fi utilizata in cazurile cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber sau ocupat .

Criteriile avute in vedere la estimarea valorii terenurilor intravilane , care sunt caracteristice majoritatii localitatilor din tara , se regasesc in metodologia de evaluare a terenului si sunt:

- Categoria localitatii: localitati sub 10.000 de locuitori ;
- Suprafata terenului (mp);
- Accesul la teren;
- Deschiderea terenului la calea de acces;
- Utilitatile existente;
- Restrictii de construire , administrative si urbanistice (daca exista);
- Gradul de poluare ;
- Natura si starea terenului;
- Zona de amplasament al terenului in cadrul localitatii;
- se stabileste categoria localitatii, in functie de numarul de locuitori;
- se stabileste valoarea de baza (lei/mp);
- se stabileste pozitionarea si accesul la utilitatii;
- se stabilesc functiile economico - sociale ale localitatii (activitate preponderent agricola, mica industrie, sau servicii);
- se stabileste pozitionarea terenului fata de caile de transport;
- se stabilesc utilitatatile;
- se stabileste gradul de poluare;
- se stabilesc caracteristicile geotehnice ale terenului (daca necesita lucrari speciale pentru fundatii, daca este inundabil, supus alunecarilor, etc.);
- se stabileste daca exista restrictii de folosire (construibil, neconstruibil);
- se stabileste raportul dintre fatada si adancimea terenului;
- se stabileste marimea suprafetei construibile din suprafata totala a terenului;
- se stabileste daca sunt necesare dezafectari ale constructiilor existente;
- se stabileste coeficientul de respingere, datorita unor cauze juridice sau sociale;
- se stabileste coeficientul de zona, in functie de amplasamentul in cadrul localitatii.

Valorile terenurilor estimate prin metoda reziduala , a fost comparata cu datele obtinute in urma tranzactiilor de pe piata imobiliara cu terenuri , avand caracteristici similare.

Pentru anumite arii si zone de plata , se poate aplica un coeficient de atraktivitate sau, dimpotriva , de lipsa interesului.

## 6. EVALUAREA TERENULUI CONSIDERAT OCUPAT

Terenurile au valoare deoarece au utilitate ca amplasament pentru constructii , de recreere, de cultivare agricola sau de suport al cailor de comunicatii .

Se utilizeaza sase tehnici de evaluare ale terenurilor : *comparatia directa , alocarea , extractia , parcelarea , tehnica reziduala si capitalizarea rentei functionale* .

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Valoarea reziduala a terenului, se echivaleaza cu acea parte din valoarea proprietatii (constructii + teren) ramasa dupa ce se extrage din acesta costul amenajarilor si dotarilor.

- 6.1 Abordarea prin metoda reziduala** – Poate fi utilizata in cazurile cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber sau ocupat .  
-Valoarea cladirilor este cunoscuta sau poate fi estimata cu o precizie buna .  
-Venitul anual net stabilit ,generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat.  
-Se pot extrage de pe piata ratele de capitalizare separat pentru cladiri si pt. teren  
-Valoarea cladirilor poate fi estimata ca pentru cladiri noi care reprezinta cea mai buna utilizare si care nu au deprecierie fizica sau functionala .  
Pentru a aplica metoda evaluatorul va determina mai intai valoarea ipotetica a constructiei care reprezinta cea mai buna utilizare . Apoi va estima venitul anual net si stabil obtinut din chiria de pe piata si cheltuielile de operare estimate la data evaluarii .

In continuare evaluatorul va calcula ce parte din venit se poate atribui cladirilor si va obtine venitul ramas pentru teren .

Acesta este capitalizat cu o rata de capitalizare obtinuta de pe piata imobiliara si se obtine astfel valoarea terenului .

*Metodologia de evaluare este bazata pe un proiect imaginar de dezvoltare imobiliara aflat in curs de desfasurare* – in cazul nostru o locuinta , parter , cu amprenta la sol de 100 mp construiti .

In contextul investitiei , contributia terenului in dezvoltarea proprietatii imobiliare va fi testata prin analiza investitiei imobiliare in curs de desfasurare , respectiv prin determinarea valorii nete , a ratelor de rentabilitate si a perioadei de recuperare a investitiei

- suprafetele sunt cele analizate ; toate suprafetele insumate .
- veniturile se refera la veniturile brute potentiiale inainte de impozitare
- chiria luata in considerare este de 1,40 euro/mp/luna si reprezinta un nivel obtinabil
- costurile de investitie reprezinta costurile minime necesare pt. dezvoltare pana in faza functionala si au fost estimate pe baza unor proiecte similare si sunt la un nivel care sa asigure obtinerea chiriei .
- rata de capitalizare corespunde locuintelor/rata extrasă de pe piata este de 8 % .
- s-a considerat ca a fost luat un credit pentru finantarea cheltuiellor ( 6 % dobanda ) .

**Estimarea valorii terenului intravilan prin metoda reziduala**

Lot 54 , Str. Preot Ciolca Ioan , nr.1A , St = 4.281 mp , Nr. cad. = 23517 .

<b>Se presupune faptul ca pe terenul analizat cu St = 4281 mp , se poate edifica o locuinta noua cu regim de inaltime Parter , cu o suprafata construita totala de 100 mp , care apoi va fi inchiriată .</b>	
Venit brut potential VBP (Eur)	2040
CASA: chirii unitare nete/luna (Eur/mpAu)	1,70 euro
<b>suprafata totala inchirialibila (mp)</b>	<b>100</b>
chirii nete/luna (Eur)	170
chirii nete/an (Eur)	2040
alte venituri	0
<b>Grad de ocupare (%)</b>	<b>100 %</b>
Venit brut efectiv VBE (Eur)	2040
Cheltuieli de exploatare cca. 5 % (Eur)	- 108
Venit net din exploatare VNE (Eur)	1932
<b>RATA DE CAPITALIZARE (%)</b>	<b>8 %</b>
<b>A. VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (euro)</b>	<b>24.153</b>
<b>B. COSTURI DE EDIFICARE A CONSTRUCTIEI</b>	<b>11.310</b>
costuri unitare (euro/mpAd) – locuinta , fara finisaje	130
<b>suprafata totala construita desfasurata (mp)</b>	<b>100</b>
costuri edificare (Euro)	13.000
diverse si neprevazute 4 %	- 520
Dobanda la credit pentru finantarea cheltuielilor 6%	- 780
Proiectare 3 % (Eur)	- 390
<b>C. (A-B) Valoare de piata TEREN (euro)</b>	<b>12843</b>
Valoare de piata teren (Lei)	64.215
<b>suprafata teren de evaluat ( mp )</b>	<b>4.281</b>
valoare unitara ( Euro / mp )	3,00
valoare unitara ( lei / mp )	15,00
<b>Curs inter BANCAR , euro/lei la data evaluarii</b>	<b>5,00 lei</b>

Analiza prin tehnica reziduala : V teren = 15,00 lei/mp  
 V teren = 3,00 euro/mp

**V teren = 64.215 lei**

## **6.2. Abordarea prin metoda comparatiei**

Abordarea prin comparatii directe – se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute/ ofertate , luand in considerare elementele de comparatie . Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute,sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date sau/si criterii calitative - analiza comparatiilor relative. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de plată culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

	/
--	---

Metoda comparatiei directe poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care se considera liber in vederea evaluarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cind sunt disponibile vinzari comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate , comparate si ajustate vinzarile si alte date pentru loturi similare , in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemănările si deosebirile intre loturi .

In abordarea prin comparatii cu proprietati similare de pe piata au fost comparate oferte de proprietati similare, atit din punct de vedere al utilizzaril actuale cit si din punctul de vedere al localizarii , al conformitatii cladirilor si al dotarilor existente.

Criteriile de corectie , pe baza carora se face departajarea de valoare a proprietatilor si in urma carora , dupa o analiza finala a valorilor se stabileste valoarea apreciata , au fost alese de evaluator , conform standardelor in vigoare , fiind totodata adaptate la nivelul de informatii pe care le ofera piata despre proprietatile ofertate.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate , restrictiile legale , localizarea , conditiile pietii ( data vanzarii ) , caracteristicile fizice , utilitatile disponibile , zonarea si cea mai buna utilizare . Elementele de comparatie cele mai uzitate sunt caracteristicile fizice adica - suprafata si forma , lungimea la fatada , topografia , localizarea si vederea .

Corectiile pentru drepturile de proprietate , finantare si conditiile pietii si conditiile de vanzare se fac inaintea celor referitoare la localizare si la caracteristicile fizice .

Analiza comparatiilor relative este o tehnica calitativa, care se bazeaza pe studiul relatiilor indicate de datele pietei fara a recurge la cuantificare. Multi evaluatori utilizeaza aceasta tehnica pentru ca, ea reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare.

Pentru a aplica aceasta tehnica , evaluatorul analizeaza tranzactii comparabile, in scopul de a determina daca acestea au caracteristici inferioare , superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

*Se notifica dificultatea de a gasi comparabile , in conditiile cand piata oferteaza doar spre vanzare terenuri intravillane fara a avea si oferta cumparatorilor sau vanzari confirmate notarial .*

## 7. RECONCILIAREA VALORILOR

In cadrul unui raport de evaluare, capitolul de analiza, interpretare si alegere a valorilor obtinute prin mai multe metode de evaluare reprezinta cea mai importanta parte a lucrarii .  
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii .  
Se pot aplica mai multe metode si fiecare metoda are ca rezultat o anumita valoare .  
Evaluarea este o opinie asupra unei valori , o concluzie imparciala , experta si rezonabila bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante si reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtinabil intr-o tranzactie obiectiva . Conform standardelor internationale de evaluare se pot folosi doua tehnici de evaluare care apoi trebuie reanalizate - nu este cazul .  
Din analiza valorii terenului prin abordarea metodeli reziduale rezulta :

$$V_{teren} = 64.215 \text{ lei} \quad (15,00 \text{ lei/mp})$$

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea Intregii lucrari , pentru a avea siguranta ca datele disponibile , tehniciile analitice , rationamentul si logica au condus la judecati corecte si s-a adoptat valoarea obtinuta prin aplicarea Metodeli reziduale .

Valoarea proprietatii analizata la data de 10. Februarie . 2023 si propusa este de :

Valoarea determinata prin Abordarea Metodeli Reziduale	$V_{teren} = 64.215 \text{ lei} \quad (15,00 \text{ lei/mp})$
Valoarea nu contine T.V.A.	

*Rezultatul metodeli a determinat o estimare a valorii , pe care evaluatorul a considerat-o credibila deoarece nu contine componenta speculativa si cuantifica gradul de neadecvare functionala si deprecierea externa , care are principala cauza - criza economica existenta in tara noastra , lipsa de lichiditati , lipsa tranzactiilor , etc.*

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-a avut in vedere urmatorul principiu :

*Nu exista o suma maxima sau minima a imobilului pana la care poate ajunge evaluarea , ci se determina valoarea de piata a terenului respectiv la data evaluarii .*

Membru Titular ANEVAR , Evaluator Autorizat  
Inginer Bodeanu Valentin , expert e.p.i. , e.b.m. , e.l.  
Legitimatie nr.10792 , Valabil 2023  
Telefon 0727.249.666



*AB*



## Bibliografie

Surse de informare utilizate la intocmirea prezentului raport de evaluare

Standardele Internationale de Evaluare a bunurilor , Editia 2022

Evaluarea proprietatii imobiliare - traducere dupa editia a doua canadiana

Modul EPI 201, A. Procesul de evaluare a proprietatilor imobiliare, B. Descrierea si inspectia proprietatilor imobiliare, Colectia Biblioteca ANEVAR

Evaluarea proprietatilor imobiliare, Aplicatii ale evaluarii. Editia a 13-a , Appraisal Institute , Editia in limba romana , 2011 . Colectia Biblioteca ANEVAR .

Evaluarea proprietatii imobiliare – suport de curs formare profesionala , IROVAL ,2020

Manual de evaluare – Eurobank Property Services, tabele cost de construire.

Buletin informative, colectia 2006-2020, editat de IROVAL - Cercetari in evaluare.

HG nr. 2139 din 30.11.2004; OG 3471 din 25.11.2008.

Inspectia Proprietatilor in scopul evaluarii, autor Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, Bucuresti, 2005.

Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti, autori: C-tin Pestisanu, Cristina Burlacu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, Bucuresti, 2006.

Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, autor: Corneliu Schiopu, IROVAL, Bucuresti 2020.

Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Cladiri Industrial, comerciale si agricole. Constructii special, autor: Corneliu Schiopu, IROVAL. Bucuresti 2010.

Evaluarea terenului – Aplicatii, coordinator: Sorin V. Stan, IROVAL, Bucuresti, 2020.

Informatii de piata din presa nationala, presa locala, antreprenori imobiliari locali si alte surse credibile.

Informatii furnizate de client, delegatii acestuia sau alte personae cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare (documente ce atesta dreptul de proprietate, acte contabile ale societatii, lista mijloacelor fixe si alte documente tehnice).

Internet – site ANEVAR, BNR, IRS, primarii locale, colegi experti ANEVAR din tara.

Presa locala – ziare locale.

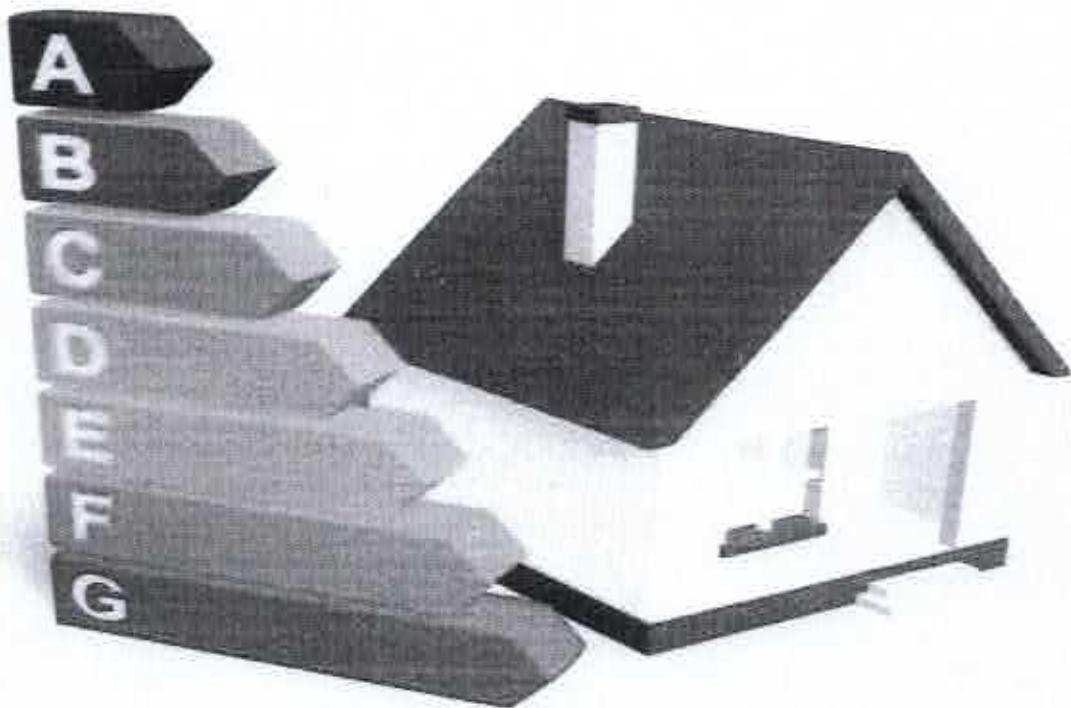
Enciclopedia Geografica a Romaniei, editia a III-a, autor Dan Ghinea, Editura Enciclopedica, Bucuresti 2002.

Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata , la pretul zilei , a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - Decembrie 2016 , editat de Matrixrom Bucuresti.

Normativul P 135/1995 ( avizat de MLPAT cu Ordinul nr.2/N/20.01.1995 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a cladirilor si constructiilor speciale )

Decretul nr. 93/1977 ( care stabileste coeficientii de uzura in timp pentru cladiri cu destinația de cladiri de locuit unifamiliale ).

Hotararea nr. 2139/30.11.2004, cladirile evaluate au duree normale de functionare diferite ( durete de viata normale DVN ).



# ANEXE



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 23517 Grindu*

TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Grindu, Str Preot Ciolca Ioan, Nr. 1A, Jud. Ialomița, LOT 54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	23517	4.281	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din plasa;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe	
<b>132698 / 30/12/2022</b>	
Act Administrativ nr. 10, din 28/04/2011 emis de CONSILIUL LOCAL GRINDU; Act Administrativ nr. 809, din 28/12/2022 emis de PRIMARIA GRINDU; Act Administrativ nr. 62, din 29/12/2022 emis de PRIMARIA GRINDU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1

1) UAT GRINDU, CIF:4231857

### C. Partea III. SARCINI .

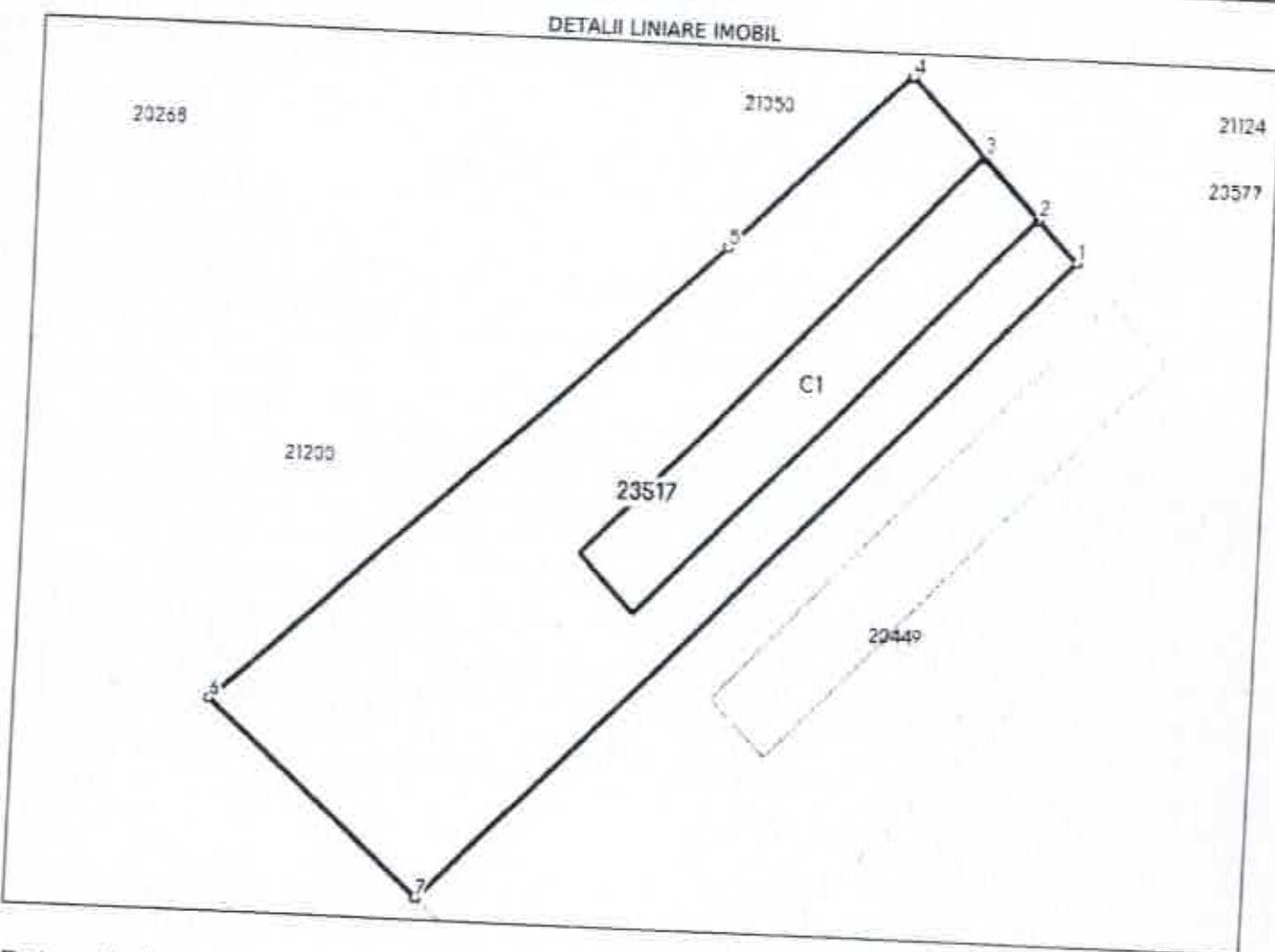
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe	
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23517	4.281	Imobil împrejmuit cu gard din plasa; * Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.281	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	23517-C1	îndustriale și edilitare	791	Fara acte	S, construită la sol: 791 mp; S, construită desfasurata: 791 mp; Grajd de cai construit în anul 1975, parter, supr.constr.s=791mp, supr. const.desf.s=791mp, fara acte;

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	7.562
2	3	10.613
3	4	13.991

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment l= (m)
4	5	32.817
5	6	90.653
6	7	38.221
7	1	121.037

\*\* 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 carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
18-01-2023

Asistent Registrator,  
MONICA NITU

Referent,

Data eliberării,  
\_\_\_\_\_

(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)



Strada Viitorului , bl.G50 , ap.11, parter , Urziceni , judetul Ialomita , mobil : 0727.249.666  
e-mail : bodeanuvalentin@yahoo.com . S.C. Bodeanu Serv S.R.L.



**ANEVAR<sup>®</sup>**