

JUDETUL OLT  
COMUNA GANEASA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTARARE

Cu privire la: aprobare închiriere 2 grajduri

Consiliul local Ganeasa intrunit in sedinta de lucru in data de 26.03.2013;  
Avand in vedere:

- referatul întocmit de viceprimarul comunei înregistrat cu nr.926/05.03.2013;
  - hotararea consiliului local nr.3/25.01.2011 privind însusirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei;
  - prevederile art.123 art.(1) și (2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
  - prevederile legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
  - legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația locală;
  - proiectul de hotarare nr.1024/07.03.2013 întocmit de primarul comunei;
  - avizul comisiei de specialitate nr.1423/22.03.2013;
- In baza art.36 alin. 2 lit."c" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;  
In temeiul art.45 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

## HOTARASTE:

Art.1.Se aproba închirierea a doua grajduri situate în comuna Ganeasa, jud.Olt din cadrul fostului GAZ Ganeasa, jud.Olt.

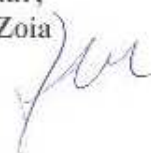
Art.2. Închirierea sa se faca prin licitație publică cu pretul de pornire conform celui din raportul de evaluare pe o durată de 5 ani , imobilul închiriat este destinat pentru adăpost bovine și se împuternicește primarul comunei ca în numele consiliului local Ganeasa să încheie contractul de închiriere.

Art.3. Prezenta hotarare se comunica primarului comunei pentru aducerea la îndeplinire și Institutiei Prefectului – Jud.Olt.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Gusatu Traian



CONTRASEMNEAZA,  
Secretar,  
Mitran Zoia



Nr.8/26.03.2013

# Raport de evaluare a imobilizărilor corporale

Proprietatea CONSILIULUI LOCAL GANEASA  
Comuna Ganeasa, județul Olt

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

**06 martie 2013**

Către:

## Conducerea CONSILIULUI LOCAL GANEASA

Ref: Evaluarea imobilizărilor corporale – aparținând CONSILIULUI LOCAL GANEASA, aflate în patrimoniul acesteia la 31 ianuarie 2013 pentru închirierea unui grajd eventual vînderea acestuia.

Conform solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea bunului imobil:

### 1. Grajd + teren

aflat în patrimoniul public privat al **CONSILIULUI LOCAL GANEASA**, în scopul închirieri sau vînderi acestuia.

Prezenta lucrare se adresează **CONSILIULUI LOCAL GANEASA** în calitate de **client și destinatar**.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață (pentru proprietățile nespecializate) sau CIN (pentru proprietățile specializate).

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a grajdului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele UNEAR ( Uniunea Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea vânzării.

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

- 1 Standarde ale Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România (U.N.E..A.R.) care sunt conforme cu Standardele Internaționale De Evaluare, editia a opta:
- 2 GN 1 – Evaluarea Proprietatii imobiliare
- 3 IVA1 – Evaluarea pentru raportarea garantarea imprumutului.

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

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **februarie 2013**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **06 martie 2013**

Evaluarea a fost realizată în luna **martie 2013**. **Data raportului este 06 martie 2013.**

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete, puse la dispoziție de către client.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) **Aspecte generale** – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;



- (2) **Descrierea datelor** – în care este prezentat patrimoniul evaluat;  
 (3) **Evaluarea patrimoniului** – conține aplicarea metodelor de evaluare  
 (4) **Anexe** – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raportul de evaluare.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului de evaluare s-au obținut următoarele rezultate :

Grajd + teren.....79.200 lei respectiv 18100euro

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare.

Valorile estimate pentru fiecare poziție, care a fost corectată au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România), pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare ( IVS).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ✔ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama, exclusiv, de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare
- ✔ în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței
- ✔ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- ✔ valoarea este o predicție
- ✔ valoarea este subiectivă
- ✔ evaluarea este o **opinie** asupra unei valori
- ✔ valorile nu contin T.V.A (taxa pe valoarea adăugată).

Cu multă considerație,  
 Vali GORUNESCU

Expert evaluator - membru UNEAR  
 Legitimatie nr 12949



## CUPRINS

<b>DECLARATIE DE CONFORMITATE.....</b>	<b>5</b>
<b>1. ASPECTE GENERALE.....</b>	<b>6</b>
1.1. <b>OBIECTUL EVALUĂRII.....</b>	<b>6</b>
1.2. <b>SCOPUL EVALUĂRII, CLIENTUL ȘI UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE.....</b>	<b>6</b>
1.3. <b>DATA ESTIMĂRII VALORII, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE.....</b>	<b>6</b>
1.4. <b>BAZELE EVALUĂRII, TIPUL VALORII ESTIMATE.....</b>	<b>6</b>
1.5. <b>MONEDA RAPORTULUI.....</b>	<b>7</b>
1.6. <b>INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII .....</b>	<b>7</b>
1.7. <b>RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....</b>	<b>8</b>
1.8. <b>CLAUZA DE NEPUBLICARE.....</b>	<b>8</b>
1.9. <b>IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.DESCRIEREA DATELOR.....</b>	<b>10</b>
2.1 <b>PREZENTAREA BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII.....</b>	<b>10</b>
<b>3.EVALUAREA BUNULUI.....</b>	<b>10</b>
3.1. <b>ETAPELE PARCURSE .....</b>	<b>10</b>
3.2. <b>SURSELE DE INFORMAȚII .....</b>	<b>11</b>
3.3. <b>METODOLOGIA APLICATĂ LA ESTIMAREA VALORII JUSTE.....</b>	<b>12</b>
<b>4.ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....</b>	<b>12</b>
4.1. <b>CONSIDERAȚII ECONOMICE GENERALE.....</b>	<b>12</b>
4.2. <b>CONSIDERAȚII ASUPRA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE.....</b>	<b>12</b>
4.2.1. <i>Oferta .....</i>	<i>12</i>
4.2.2. <i>Cererea .....</i>	<i>13</i>
<b>5.EVALUAREA PROPIETATILOR IMOBILIARE.....</b>	<b>13</b>
<b>PENTRU EVALUAREA IMOBILIZĂRILOR S-A UTILIZAT ABORDAREA PRIN COSTURI ȘI ABORDAREA PE BAZA DE VENIT (RANDAMENT).....</b>	<b>13</b>
5.1 <i>Evaluarea construcțiilor prin metoda costurilor .....</i>	<i>13</i>
<i>Determinarea valorii rămase a clădirii implică următorii pași:.....</i>	<i>14</i>
<i>Determinarea valorii de reconstrucție:.....</i>	<i>14</i>
<i>Estimarea deprecierei acumulate.....</i>	<i>14</i>
5.2 <b>EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR PRIN METODA DE RANDAMENT.....</b>	<b>15</b>
<b>C - RATA DE CAPITALIZARE (CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE SE FACE ÎN CEL MAI CORECT MOD PORNIND DE LA INFORMAȚII CONCRETE FURNIZATE DE PIAȚA IMOBILIARĂ PRIVIND TRANZAȚII ÎNCHEIATE - VÂNZĂRI, CUMPĂRĂRI, CHIRII).....</b>	<b>16</b>
<b>6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>17</b>
<b>1. GRAJD + TEREN, COM. GANEASA, JUDEȚ OLT.....</b>	<b>17</b>



**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmitiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Activele supuse evaluarii au fost inspectate personal de catre evaluator. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar –contabil si tehnic ale societatii ;
- In prezent sunt membra UNEAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Vali GORUNESCU  
Expert evaluator - membru UNEAR  
Legitimatie nr 12949



CONSILIUL LOCAL GANEASA

## 1. ASPECTE GENERALE

### 1.1. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie imobilizarea corporală:

**Grajd + teren**

### 1.2. *Scopul evaluării. Clientul și utilizarea raportului de evaluare*

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilizării corporale:

**Grajd + teren**

Prezenta lucrare se adresează **CONSILIULUI LOCAL GANEASA** în calitate de **client și destinatar**.

Având în vedere Statutul UNEAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

### 1.3. *Data estimării valorii. Data raportului de evaluare*

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **februarie 2013**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este 06 martie 2013.

Evaluarea a fost realizată în luna **martie 2013**. **Data raportului este 06 martie 2013**.

### 1.4. *Bazele evaluării. Tipul valorii estimate*

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția a opta, IVS 1- Valoarea de piață-baza de evaluare .

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a obiectivelor, așa cum este aceasta definită în **Standardul Internațional IVS 1 „Valoarea de piață – baza de evaluare”**.

Conform standardului, definiția valorilor este următoarea:

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un **cumpărător decis** și un **vânzător hotărât**, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Pentru proprietățile specializate, s-a urmărit estimarea Costului de Înlocuire Net (CIN), așa cum este acesta definit în Standardul Internațional IVS 2 „Baze de



evaluare diferite de valoarea de piață". Recomandările legate de CIN sunt următoarele:

*„Costul de înlocuire net ( CIN) este considerat ca o metoda acceptabilă, utilizată în raportarea financiară pentru a determina un surrogat al valorii de piață a proprietăților specializate și cu piața limitată, pentru care nu sunt disponibile informații de piață. CIN se bazează pe estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă a terenului, plus costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare.”*

- „Costul de înlocuire net (CIN) este utilizat în mod tipic atunci când nu există informații despre vânzări comparabile. O estimare rezultată din CIN este prezentată ca „*evaluată prin referința la CIN*”. Acest rezultat este condiționat de existența unei rentabilități potențiale, adecvate de profitabilitate sau unui potențial de servicii al entității, provenit din utilizarea activelor totale, care reprezintă o ipoteză ce poate fi acceptată sau neacceptată. Dacă directorii entității cred că rentabilitatea potențială a instituției este insuficientă să susțină mărimea estimată a CIN, ei pot înscrie o valoare mai mică în conturi, convertind astfel mărimea CIN în valoare de utilizare. Totuși sarcina evaluatorului este să declare dacă evaluarea realizată prin aplicarea CIN a făcut obiectul testului rentabilității potențiale a directorilor instituției”.

#### **1.5. Moneda raportului**

Valoarea este exprimată în LEI și EUR și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Valoarea euro este din data de 04.03.2013.

#### **1.6. Informațiile utilizate și surse de informații**

Informațiile utilizate au fost:

- Lista cu mijloacele fixe, pusă la dispoziție de către reprezentantul **CONSILIUL LOCAL GANEASA**, prin intermediul departamentului financiar-contabilitate
- Carte funciară.

Aceste informații au fost preluate de la **CONSILIUL LOCAL GANEASA**, aceasta fiind răspunzătoare de veridicitatea și corectitudinea lor.

- Identificarea fizică, pe teren, a imobilului, realizată împreună cu persoane responsabile din societate
- Informații privind piața imobiliară locală (chirii, prețuri de tranzacționare, etc.)
- Informații privind funcționalitatea și starea tehnică a imobilului; durate utile de viață; deprecieri funcționale, deprecieri externe), rezultate în urma inspecției și discuțiilor purtate cu persoane din departamentul tehnic
- Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate
- Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- Suport de curs pentru SPIC 11, elaborat de ANEVAR-IROVAL ediția 1998
- Buletinele informative, publicate de “Corpul Experților Tehnici”
- Evoluția cursului valutar, publicat de BNR
- Baza de date a evaluatorului.



### **1.7. Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții **CONSILIULUI LOCAL GANEASA**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp, limitat, după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.2. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

### **1.8. Clauza de nepublicare**

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.2., atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **1.9. Ipoteze și condiții limitative**

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

#### **1. Ipoteze:**

- Aspectele juridice se bazează, exclusiv, pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții **CONSILIUL LOCAL GANEASA** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structuri care să influențeze valoarea bunului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
- Situația actuală a bunului a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentată la pct.1.4
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o



- inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase
- Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună (conform declarațiilor reprezentanților proprietarului). Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a acestora
  - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții **CONSILIUL LOCAL GANEASA** și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării, care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva! Dacă se va stabili, ulterior, că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
  - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
  - Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
  - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare
  - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării
  - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

## 2. Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate, alocate, nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere, în continuare, consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris, prealabil, al evaluatorului



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

## 2.DESCRIEREA DATELOR

### 2.1 *Prezentarea bunurilor supuse evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie imobilizările corporale, aflate în patrimoniul **CONSILIULUI LOCAL GANEASA** la data de 31 ianuarie 2013, respectiv:

#### **Grajd + teren**

Având în vedere scopul prezentului "Raport de evaluare" (pentru stabilirea valori de piata), s-a ținut cont de faptul că un activ trebuie recunoscut în bilanț numai atunci când:

- Este probabilă realizarea unor beneficii economice viitoare de către instituție
- Costul sau valoarea activului poate fi evaluat(ă) în mod credibil.

## 3.EVALUAREA BUNULUI

### 3.1.Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului – lista mijloacelor fixe la data de 31 ianuarie 2013:
  - Identificarea și corelarea mijloacelor fixe existente în evidențele contabile
  - regimul de exploatare pentru imobilul supus evaluării
  - lucrările de reparații și modernizări efectuate
  - starea fizică
  - modul de exploatare
  - gradul de utilizare.
- Inspecția bunului, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- Selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice patrimoniului evaluat
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul.

### 3.2. Sursele de informații

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

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului – lista imobilelor (la data de 31 ianuarie 2013, corectată în funcție de modificările apărute ulterior), conținând următoarele informații:
  - valoarea de inventar
  - valoarea amortizării înregistrate până la 31 ianuarie 2013
  - data punerii în funcțiune
  - data ultimei reevaluări efectuate
  - valoarea lucrărilor de modernizare efectuate pentru imobil și data efectuării acestora
  - suprafețe construite, suprafețe desfășurate
- ✓ analiza situațiilor scriptice existente la sediul societății
- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare din materialele existente la sediul societății
- ✓ discuții purtate cu personalul de specialitate din departamentul administrativ:
  - la identificarea și corelarea imobilului existent în evidențele contabile și documentele existente la societate
  - regimul de exploatare al imobilului
  - lucrările de reparații și modernizări efectuate
  - starea fizică
  - modul de exploatare
  - gradul de utilizare
- ✓ inspecția bunului, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunului de evaluat
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor, care caracterizează patrimoniul (valorile juste).
- ✓ actualizarea valorii de inventar și a amortizării înregistrate în contabilitate, având în vedere valorile juste, rezultate comparativ cu valorile nete existente în contabilitate (indicele de actualizare utilizat s-a obținut prin raportarea valorii juste – estimate pe baza celor prezentate în cadrul raportului – la valoarea contabilă netă existentă înainte de evaluare).

### 3.3. Metodologia aplicată la estimarea valorii juste

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare este **valoarea justă**, așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost analizată aplicabilitatea următoarelor metode:

- metoda costurilor,
- metoda de randament
- metoda comparației.

Conform OMFP 1487/2003 reevaluarea activelor fixe corporale are ca



obiectiv aducerea acestora la costul curent sau la valoarea de intrare actualizată, în corelare cu utilitatea bunurilor și cu valoarea de piață a acestora.

Astfel, s-a aplicat abordarea prin venit și abordarea prin comparații, iar abordarea prin costuri distorsionează valoarea, ca urmare a faptului că astfel de construcții cu destinația actuală nu se mai construiesc în zona respectivă și nici după aceeași tehnologie. Destinația actuală a imobilului a fost realizată pe baza unor modificări efectuate în interiorul său pentru a fi adecvat destinației de sediu social al organizației.

## 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### 4.1. Considerații economice generale

Evoluția contradictorie din viața economică românească face ca pe termen scurt, anticipările privind piața imobiliară de astfel de bunuri, să se mențină la un nivel destul de scăzut al dezvoltării.

Din punct de vedere economic țara noastră se află într-o perioadă de creștere economică, fapt confirmat atât de indicatorii macroeconomici, cât și de agențiile internaționale de rating.

### 4.2. Considerații asupra pieței imobiliare specifice

După cum se poate observa din datele statistice referitoare la evoluția numărului de astfel de imobile construite între anii 1970 - 2007, valabil pentru comune și sate, se constată o scădere drastică a numărului acestora. Acest fapt se explică prin scăderea posibilităților de cumpărare a societăților comerciale și prin lipsa investițiilor în agricultură.

Datorită lipsei de fonduri, numărul unor astfel de construcții, realizate din fonduri publice, este zero, crescând în schimb numărul construcțiilor realizate din fonduri private.

#### 4.2.1. Oferta

În sens strict numeric, stocul de astfel de construcții în România este foarte scăzut, aproape inexistent.

O mare parte din stocul de astfel de spații suferă atât de o calitate redusă a construcției, cât și de o întreținere tehnică neadecvată. Lipsa calității este cel mai des întâlnită la aceste construcții. Date estimative indică faptul că numărul de astfel de construcții, care necesită reparații la instalațiile electrice, apă, canalizare sunt foarte multe. În plus, aceste construcții au suferit deprecieri datorate cutremurelor și necesită reparații sau consolidări. Intervenția statului în lucrările de reparații și întreținere a devenit simbolică, aceste lucrări rămânând în sarcina noilor proprietari, care, de cele mai multe ori, nu au fonduri suficiente să le efectueze.

La nivelul județului Olt oferta de astfel de spații s-a diminuat în ultimii ani, încercând să țină pasul cu cererea de astfel de proprietăți.

Oferta de astfel de spații în județului Olt, din care fac parte și proprietățile de evaluat, este destul de redusă, în ultimii doi ani înregistrându-se un număr foarte relativ mic de tranzacții.

#### 4.2.2. Cererea

Statisticile arată că începând cu anul 1990 societățile comerciale nou înființate, din punct de vedere financiar, nu își pot permite astfel de spații. În cele ce



urmează ne vom referi numai la acest fragment de ofertanți, care pot să își permită cumpărarea unor astfel de spații. După 1990 spațiile construite înainte au fost devastate, putine dintre ele au rămas nedemolate iar peste acestea trecerea timpului și-a spus cuvântul.

## 5. Evaluarea proprietăților imobiliare

Descrierea imobilelor ;

**Grajd pentru adăpost bovine**, construit din calupă din beton, acoperit cu plăci din azbociment și șarpanta de lemn și metal, finisaje interioare și exterioare obișnuite. Suprafața construită la sol este de 310 mp. Are instalație electrică. Pentru teren s-a stabilit o valoare de 0,8 Euro/mp, valoare medie a vânzărilor din ultimile tranzacții din zonă.

**Pentru evaluarea imobilizărilor s-a utilizat abordarea prin costuri și abordarea pe baza de venit (randament).**

### 5.1 Evaluarea construcțiilor prin metoda costurilor

Prin metoda costurilor se calculează costurile de reproducție sau de înlocuire ale construcțiilor aferente proprietății, estimate la data evaluării (22.02.2013), împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și influențelor mediului exterior.

Pentru estimarea valorii construcției se calculează mai întâi costul de reconstrucție sau de înlocuire al acesteia.

Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile actuale, o clădire asemănătoare cu cea de evaluat, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri, aceeași calitate și cantitate de manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețuri actuale, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

În cadrul abordării prin costuri s-a utilizat metoda costurilor unitare de barem bazată pe utilizarea "Cataloagelor pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor" întocmite de către "Comisia Centrală pentru Reevaluarea și Inventarierea Fondurilor Fixe" elaborate și aprobate în 1964, cu valabilitate de la 1.01.1965 și actualizarea acestor baremuri cu indici de modificare a costurilor.

**Determinarea valorii rămase a clădirii implică următorii pași:**

- determinarea valorii de reconstrucție pentru clădiri.
- estimarea deprecierei acumulate.
- determinarea valorii rămase actualizate a clădirilor prin scăderea



### Determinarea valorii de reconstrucție:

Valoarea de reconstrucție s-a stabilit pe baza informațiilor puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurărilor efectuate în teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a construcției care se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii.
- cercetarea clădirii la fața locului și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente.
- încadrarea clădirii într-una din subgrupele aferente grupei 1 "Clădiri" – din clasificarea aprobată prin HG 266/1994
- elaborarea fazei de evaluare și determinarea valorilor unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări
- calcularea valorii de reconstrucție pentru întreaga clădire
- stabilirea deprecierii acumulate, rezultând gradul de uzură pe elemente componente și pentru întreg spațiu evaluat
- stabilirea valorii rămase a construcției prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii, utilizând normativul P 135/1995 și Decretul 93/1977.

Indicatorii cuprind valorile medii ale tuturor cheltuielilor directe și indirecte necesare realizării unui obiect de construcții, mai puțin cheltuielile de organizare a șantierului și de proiectare

În anexa nr.1, este prezentată fișa de calcul pentru stabilirea și calculul valorii de înlocuire.

### Estimarea deprecierii acumulate

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.

Are două componente:

- uzura fizică recuperabilă, care se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată;

- uzura fizică nerecuperabilă, care se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice.
- neadecvare funcțională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Se poate manifesta sub două aspecte:

- neadecvare funcțională recuperabilă – se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări, și
- neadecvare funcțională nerecuperabilă – poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus.
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În Slatina piața proprietăților imobiliare este o piață relativ scăzută, în special piața proprietăților industriale, oferta fiind mare, iar cererea scăzută, lucru care conduce la

estimarea deprecierei economice în special pentru construcțiile supradimensionate.

Valoarea construcțiilor obținută în urma abordării prin costuri este conform anexei 1 :

Grajd 1.....78.100,0 lei

La momentul evaluării destinația imobilelor este cea din titlatură.  
Starea imobilului este satisfăcătoare.

## 5.2 Evaluarea construcțiilor prin metoda de randament

Metodele de randament au la bază principiul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare poate fi estimată prin beneficiile viitoare pe care le poate aduce aceasta proprietarului. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatarea anuală cu o rată de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor de disponibilități financiare obținabile într-o perioadă de timp viitoare determinată.

Pentru estimarea valorii de piață a imobilului se va face evaluarea în ipoteza celei mai bune utilizări, considerată a fi cea existentă.

Valoarea de randament - capitalizarea directă a chiriei, exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare, presupunând că aceasta este în stare de funcționare și realizează venituri din chirii.

S-a aplicat metoda capitalizării chiriei (valoarea de randament  $V_{rand}$ ) prin aplicarea tarifelor minime de închiriere de pe piață pentru spațiul în cauză.

$$V_{rand} = VNE/c, \text{ unde:}$$

VNE - venitul net efectiv anual al chiriei calculat cu relația:

$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$



c - rata de capitalizare (calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate - vânzări, cumpărări, chirii).

VBE - venitul brut efectiv din chirie

Nivelul chiriilor, gradul de ocupare al diverselor tipuri de clădiri și structura cheltuielilor s-au ales în funcție de performanțele economice de până acum ale instituției publice. Menționăm, în continuare, principalele ipoteze și condiții limitative luate în considerare la aplicarea prezentei metode:

a) s-a considerat că pe perioada prognozată nu se va schimba destinația și interesele manageriale sau ale proprietarilor;

b) ratele de capitalizare au fost estimate ca o medie a ratelor de capitalizare a unor clădiri a căror utilizare este identică, chiar dacă din punct de vedere constructiv acestea nu pot fi considerate comparabile;

d) gradele de ocupare prognozate sunt medii.

### 1. Grajd situate in com. Ganeasa

Valoarea de randament a clădirii:

Denumire imobil	S desfășurată	S utila
<b>Grajd</b>	<b>310,0 mp</b>	<b>310,0 mp</b>

Situația veniturilor obținute din chirii și a cheltuielilor pentru proprietatea de evaluat :

Suprafata utila (mp)		<b>310</b>	
Chiria lunara (EUR/luna)		<b>200</b>	
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		2400	
Total VBP (eur/an)		2400	
Grad de ocupare		100%	
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2400	
Total VBE (eur/an)		2400	
Chetuieli exploatare	10,00%	242	
Venit net efectiv (eur/an)		2158	
Total VNE (eur/an)		2158.0	
Rata de capitalizare		<b>12%</b>	
<b>Valoare randament (eur)</b>		<b>17983</b>	
rotund		<b>18.000,0 €</b>	
		<b>78.500,00 lei</b>	

Valoarea proprietății obținuta prin metoda capitalizarii veniturilor este:

$$V_{\text{Grajd}} = 78.500,0 \text{ LEI}$$

## 6 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Proprietățile supuse evaluării, compuse din :

**1. Grajd + teren,com. Ganeasa, județ Olt**

Valoarea obtinuta in urma aplicarii abordarii prin costuri = **79.200 lei respectiv 18.100euro**

Valoarea obtinuta in urma aplicarii abordarii prin venituri = **79.600 lei respectiv 18.200 euro**

Valoarea estimata a proprietatii este cea rezultata in urma abordarii prin metoda costurilor, pentru:

Grajd +teren ..... 79.200 lei respectiv 18100euro

La cererea Consiliului Local Ganeasa chiria mva fi calculata pentru o perioada de 15 ani.

Modul de plata al acesteia va fi anual.

Cuquantumul chiriei este de - 1.200 euro / an

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama, exclusiv, de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea prezentată nu include valoarea terenului
- valoarea este o predicție
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- valoarea nu contine TVA (taxa pe valoare adăugată)
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România).
- 

Vali GORUNESCU

Expert evaluator - membru UNEAR

Legitimatie nr 12949







## Curs BNR

Afișează cursul BNR din data

Cursul BNR licitat în data de **4 martie 2013**. [Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR](#)

Simbol	Denumire	4 Mar. 2013		1 Mar. 2013		28 Feb. 2013	
<b>EUR</b>	<b>Euro</b>	<b>4.3652</b>	+0.0079	4.3573	-0.0125	4.3698	-0.0047
<b>USD</b>	<b>Dolarul SUA</b>	<b>3.3593</b>	+0.0173	3.3420	+0.0075	3.3345	-0.0063
XAU	Gramul de aur	<b>170.3958</b>	+1.7286	168.6672	-1.8050	170.4722	-2.3506
AUD	Dolarul australian	<b>3.4058</b>	-0.0050	3.4108	-0.0099	3.4207	+0.0175
CAD	Dolarul canadian	<b>3.2625</b>	+0.0219	3.2406	-0.0157	3.2563	+0.0012
CHF	Francul elvetian	<b>3.5630</b>	+0.0059	3.5571	-0.0225	3.5796	-0.0086
CZK	Coroana ceha	<b>0.1699</b>	+0.0001	0.1698	-0.0006	0.1704	-0.0003
DKK	Coroana daneza	<b>0.5855</b>	+0.0011	0.5844	-0.0017	0.5861	-0.0005
EGP	Lira egipteana	<b>0.4981</b>	+0.0022	0.4959	+0.0012	0.4947	-0.0011
GBP	Lira sterlina	<b>5.0491</b>	+0.0231	5.0260	-0.0346	5.0606	+0.0034
100HUF	100 Forinti maghiari	<b>1.4722</b>	-0.0066	1.4788	+0.0045	1.4743	-0.0041
100JPY	100 Yeni japonezi	<b>3.5902</b>	-0.0094	3.5996	-0.0197	3.6193	-0.0229
MDL	Leul moldovenesc	<b>0.2735</b>	+0.0026	0.2709	-0.0014	0.2723	-0.0017
NOK	Coroana norvegiana	<b>0.5864</b>	+0.0056	0.5808	-0.0030	0.5838	-0.0017
PLN	Zlotul polonez	<b>1.0554</b>	+0.0039	1.0515	+0.0001	1.0514	+0.0019
SEK	Coroana suedeza	<b>0.5216</b>	+0.0023	0.5193	+0.0024	0.5169	-0.0013
TRY	Noua lira turceasca	<b>1.8613</b>	+0.0060	1.8553	+0.0002	1.8551	+0.0066
XDR	DST	<b>5.0583</b>	+0.0160	5.0423	-0.0065	5.0488	-0.0087
RUB	Rubla ruseasca	<b>0.1091</b>	+0.0001	0.1090	-0.0001	0.1091	-0.0002
<b>BGN</b>	<b>Leva bulgareasca</b>	<b>2.2319</b>	+0.0040	2.2279	-0.0064	2.2343	-0.0024
ZAR	Randul sud-african	<b>0.3694</b>	-0.0011	0.3705	-0.0063	0.3768	-0.0011
BRL	Realul brazilian	<b>1.6940</b>	+0.0035	1.6885	+0.0014	1.6871	-0.0027



TABEL DE MISCARE PARCELARA  
( FISA IMOBILULUI)

COMUNA GANEASA, JUDETUL OLT

Adresa imobilului:  
EXTRAVILAN T114, P. 1846, 1845/1, 1847, 1852, 1853/1, 1853

NR CADASTRAL.....50155

A. TEREN

SITUATIA DIN ACTE					SITUATIA ACTUALA			
PROPRIETAR	CATA PARTE	ACTE DE PROPRIETATE	Identificator NR TARLA NR PARCELA	Suprafata	descrierea imobilului	COD PARCELA	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA
STATUL ROMAN Ministerul Administratiei si Internele		decizia 365 din 07/12/1971 decizia nr 253 din 30/08/1980		100000	teren neproductiv	1P		15512
		H.G NR 1080 pentru modificarea anexei 1 la H.G. 1705/2006 ANEXA 1 NR-MFP-111523		1606		3CC 4HB 5HR		31189 24446 4170
				101606		6P		523
							TOTAL	135402

B. CONSTRUCTIE

SITUATIA DIN ACTE					SITUATIA ACTUALA		
PROPRIETAR	CATA PARTE	ACTE DE PROPRIETATE	SUPRAF DIN ACT(MP)	Descrierea imobilului	COD CONSTRUC.	Descrierea imobilului	SUPRAFATA (MP)
STATUL ROMAN Ministerul Administratiei si Internele					C1	sala de vizita -construit din caramida,acoperit cu intermita	18
					C2	cladire administrativa construita din caramida acoperita cu intermita	317
					C3	cladire administrativa construita din caramida acoperita cu intermita	204
					C4	atelier construita din calupii beton acoperita cu intermita	40
					C5	patul	100
					C6	magazie construita din calupii beton acoperita cu intermita	310
					C7	finar construita din calupii beton acoperita cu intermita	222
					C8	finar	143



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Olt

B. CONSTRUCTII

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA			
PROPRIETAR	CATA PARTE	ACTE DE PROPRIETATE	SUPRAF DIN ACT(MP)	Descrierea imobilului	COD CONSTRUC.	Descrierea imobilului	SUPRAFATA (MP)
STATUL ROMAN MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR					C9	GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita	270
					C10	GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita	183
					C11	GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita	325
					C12	GRAJD DE PORCI construit din calupi acoperit cu intermita	298
					C13	GRAJD DE PORCI construit din calupi acoperit cu intermita	1166
					C14	GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita	24
					C15	STATIE BOIGAZ	40
					C16	BAZIN	20
							3680



VERIFICAT OCPI

Oficiul de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară - Olt  
CINCU EDUARD



3. 42.18.03 Padoc porcine

Fundație	beton	suprafața construită 460mp
Pereți	cărămidă	suprafața desfășurată 460mp
Planșeu	lemn	Instalație electrică 220V
Acoperiș	azbociment	Instalație de apă și canal nu are
		Instalație de încălzire nu are

Una încăpere cu destinația de spațiu pentru creșterea și îngrășarea porcilor având 6 boxe  
 Pardoseală din beton  
 Ușă lemn intrare 1 buc.  
 Ferestre 16 buc.  
 Padoc exterior comun 1 buc. confecționată din țevă de oțel  $\varnothing = 1/2$  - pe latura de sud  
 Padoc exterior format din 5 compartimente executate din zidărie de cărămidă și despățite cu  
 panouri din plasă sudată - pe latura de nord  
 Magazie pentru furaje - pe latura de est  
 O ușă metalică dublă

4. 42.18.04 Adăpost bovine

Fundație	beton	suprafața construită 800mp
Pereți	cărămidă	suprafața desfășurată 800mp
Planșeu	nu are	Instalație electrică 220V
Acoperiș	azbociment	Instalație de apă și canal nu are
		Instalație de încălzire nu are

Spațiu pentru adăpost bovine adulte 1 buc.  
 Uși duble 2 buc.  
 Ferestre 12 buc.  
 Spațiu pentru adăpost tineret bovin 2 buc.  
 Luminatoare din oțel cornier 3 buc.  
 Porți din profil de oțel și plasă sudată 2 buc.  
 Spațiu unde funcționa moara cu ciocănele pentru uroaie  
 Ușă metalică dublă 1 buc.  
 Pardoseală din beton cu rigole de scurgere.

✱ 42.18.05 Adăpost bovine - lângă lac

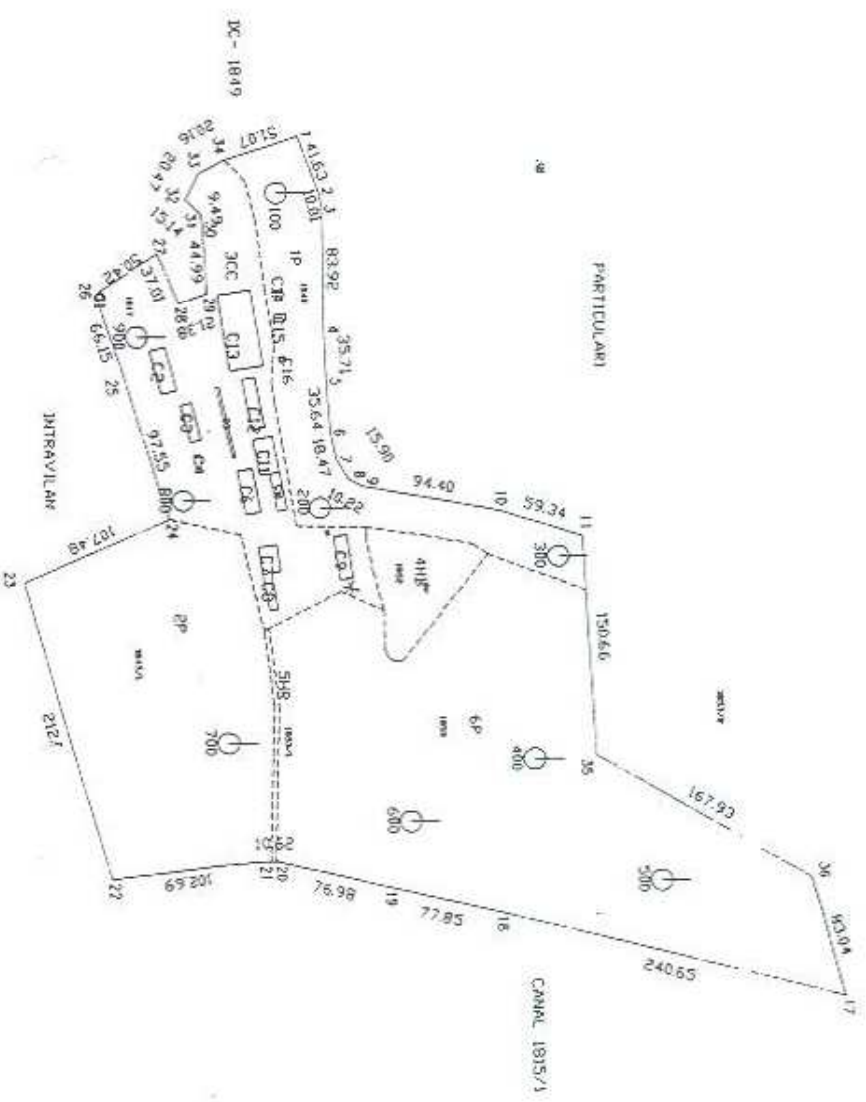
Fundație	beton	suprafața construită 270mp
Pereți	blocuri ceramice	suprafața desfășurată 270mp
Planșeu	nu are	Instalație electrică 220V
Acoperiș	azbociment	Instalație apă și canal nu are
		Încălzire nu are

- Spațiu pentru adăpostirea bovinelor adulte 1 buc.  
 Uși duble din lemn 2 buc.  
 Ferestre din lemn 12 buc.  
 Pardoseală din beton cu rigole de scurgere

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBILIULUI  
EXTRAVILAN**

Scara: 1:5000

NR CADASTRAL	SUPRF. MASURATA	ADRESA IMOBIL.COM.
50/55	135402	EXTRAVILAN,T-14,P1848,1845/1,1847,1852,1853/1,1853
Cartea funciara nr.	UAT	GANEASA





A. DATE REFERIToare LA PLAN

nr. parcela	cl. de folosiri	supraf. - mp	valoarea de innoz.	mentii
1	P	15512		IMOBILIIL NU ESTE IMPREJMUIT
2	P	31189		
3	CC	24446		
4	HB	4170		
5	CN	523		
6	P	59562		

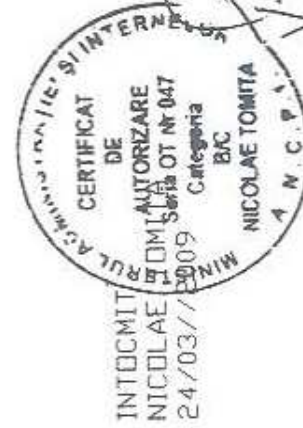
B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII

COD CONS.	SUPRF.SOL	MENTIUNI
C1	18	Suprafata desfasurata 18
C2	317	Suprafata desfasurata 317
C3	204	Suprafata desfasurata 204
C4	40	40
C5	100	100
C6	310	310
C7	222	222
C8	143	143
C9	270	270
C10	183	183
C11	325	325
C12	298	298
C13	1166	1166
C14	24	24
C15	40	40
C16	20	20

\*

INVENTAR DE COORDONATE STERED 70

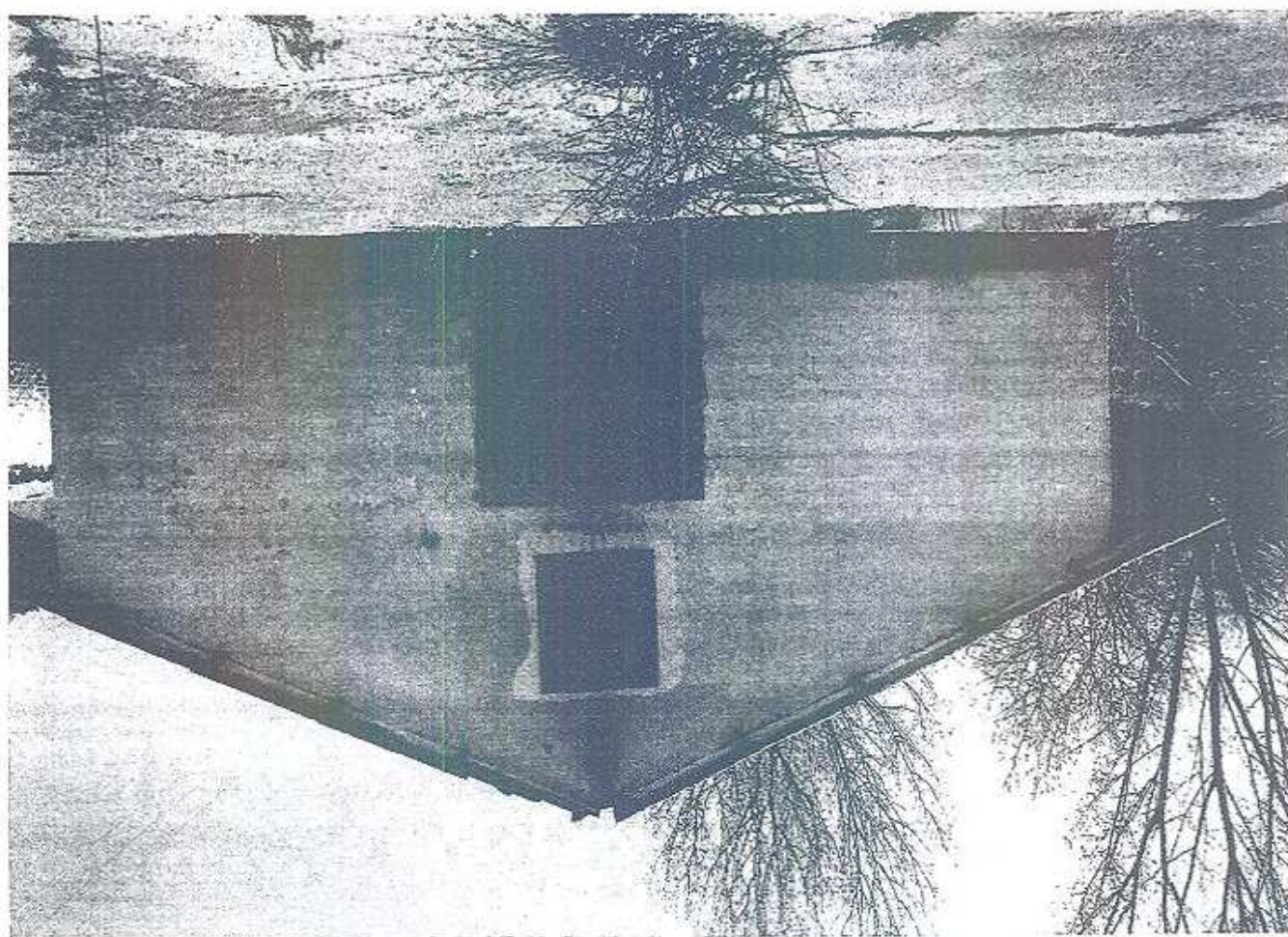
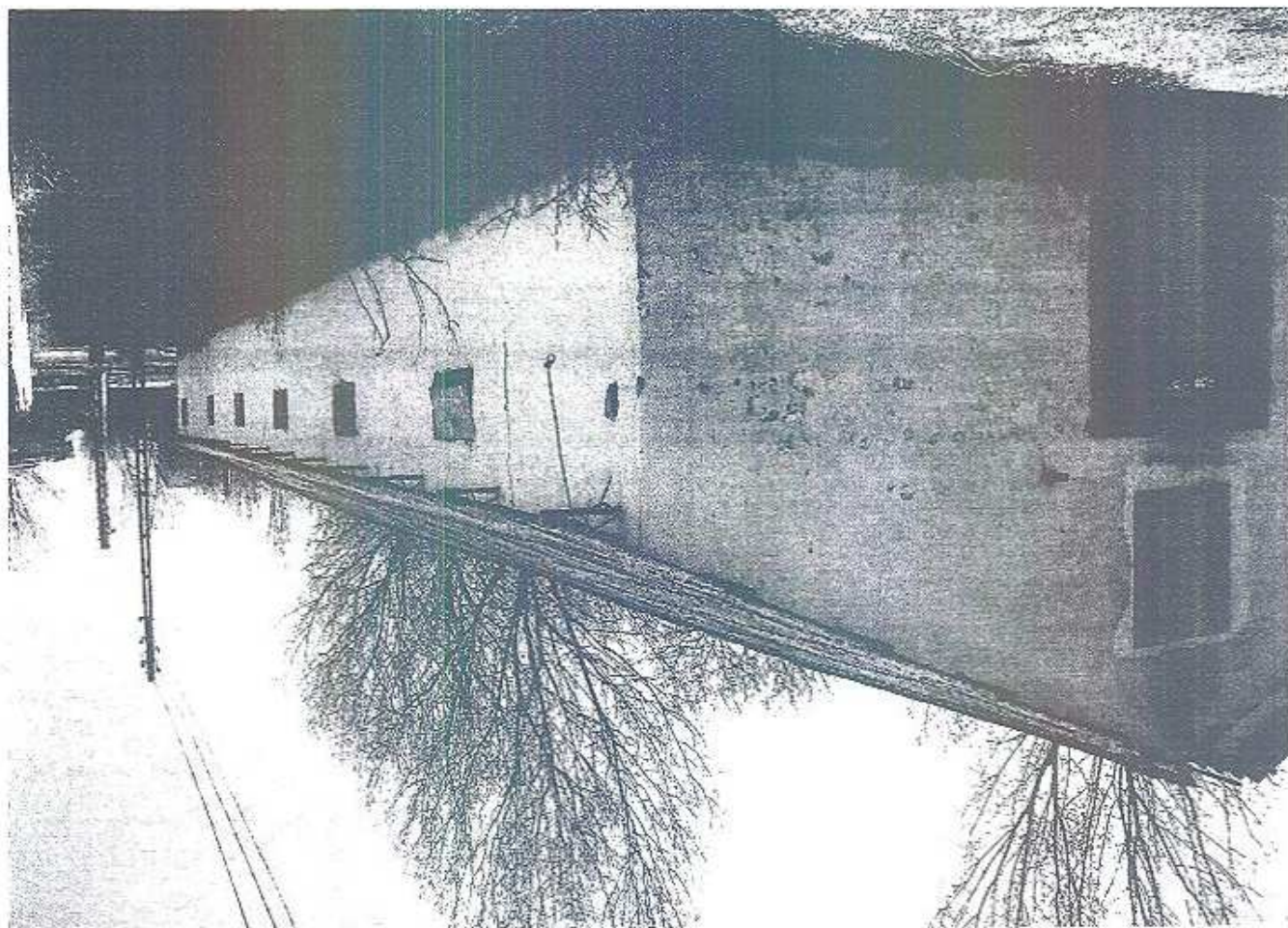
NR	Y	X
1	442086.929	324354.488
2	442125.925	324369.053
3	442135.660	324371.364
4	442219.584	324371.364
5	442255.264	324372.774
6	442290.806	324375.360
7	442308.917	324379.004
8	442322.651	324387.020
9	442327.515	324396.004
10	442346.002	324488.581
11	442364.442	324544.984
35	442514.911	324552.624
36	442601.068	324696.770
17	442681.229	324719.325
18	442621.927	324486.092
19	442604.143	324410.302
20	442585.542	324335.603
21	442585.542	324324.979
22	442596.500	324222.871
23	442392.322	324165.707
24	442349.808	324264.423
25	442256.217	324236.917
26	442193.368	324216.279
27	442165.810	324258.505
28	442200.196	324272.184
29	442193.537	324292.496
30	442148.604	324290.217
31	442139.191	324288.986
32	442129.028	324277.770



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară - OR  
CINCU SIUARD  
www.siuard.ro

Se confirma supraf. din masuratori  
si se introduce in baza de date  
9607/15.04.10

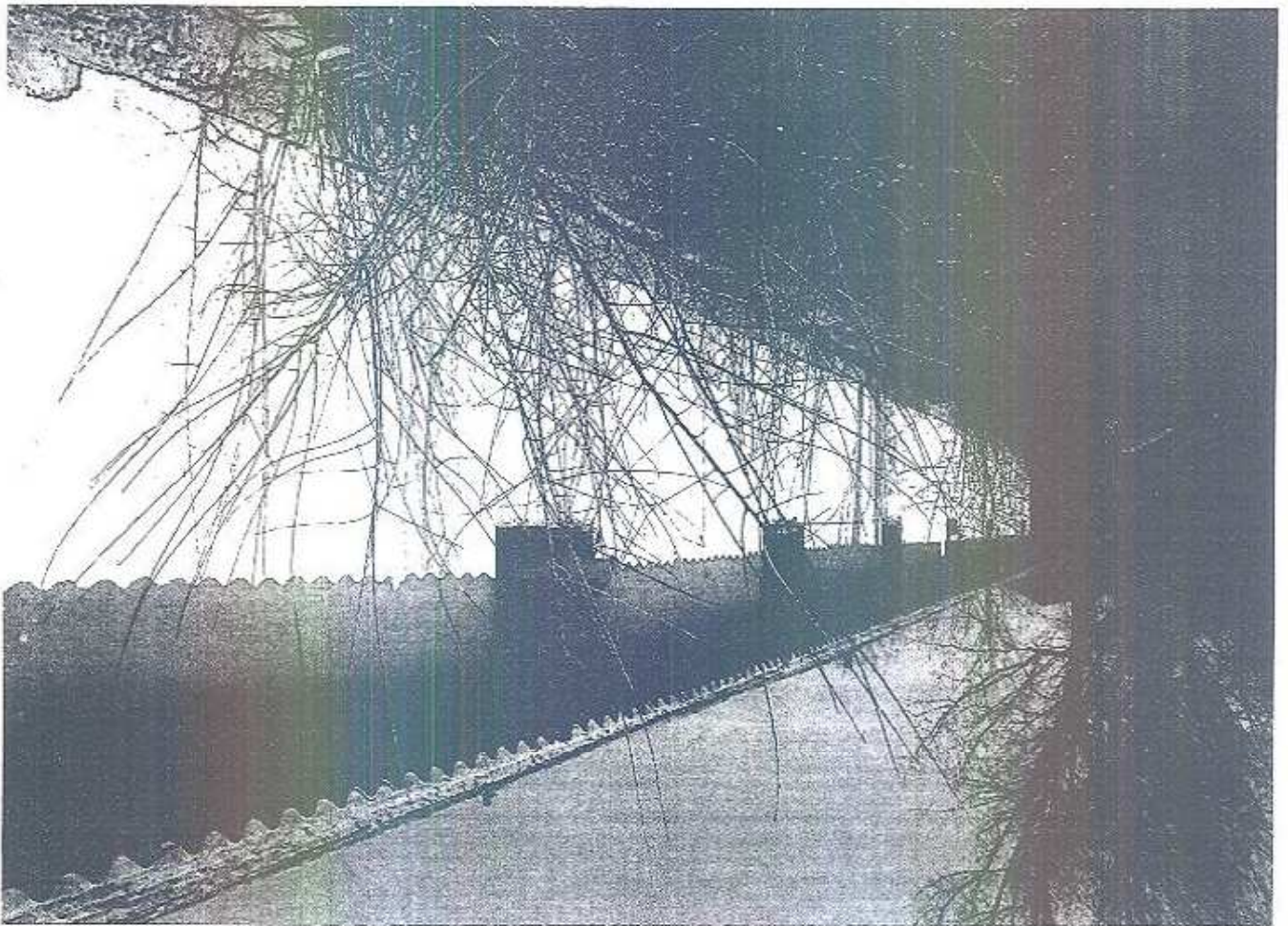




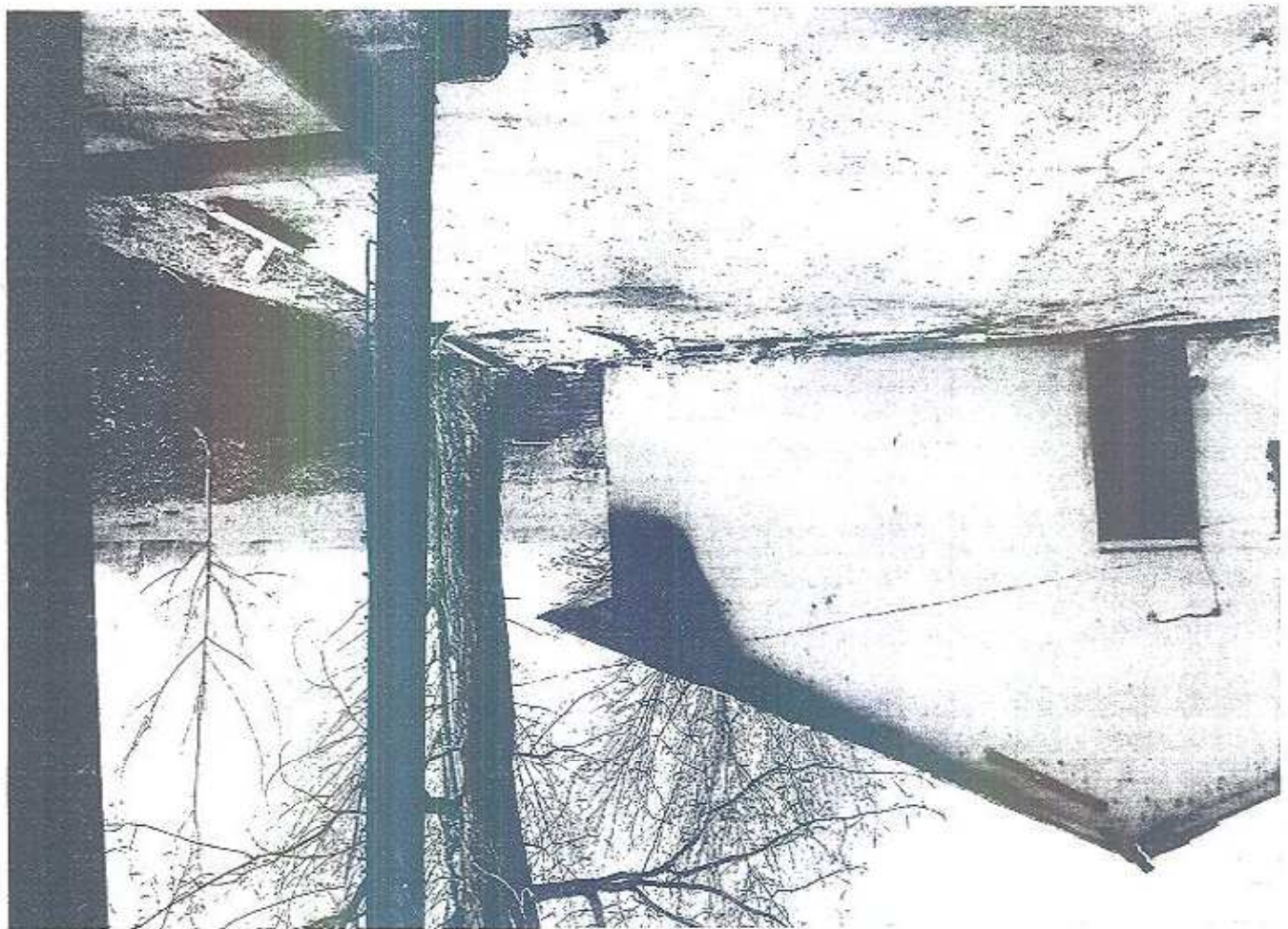
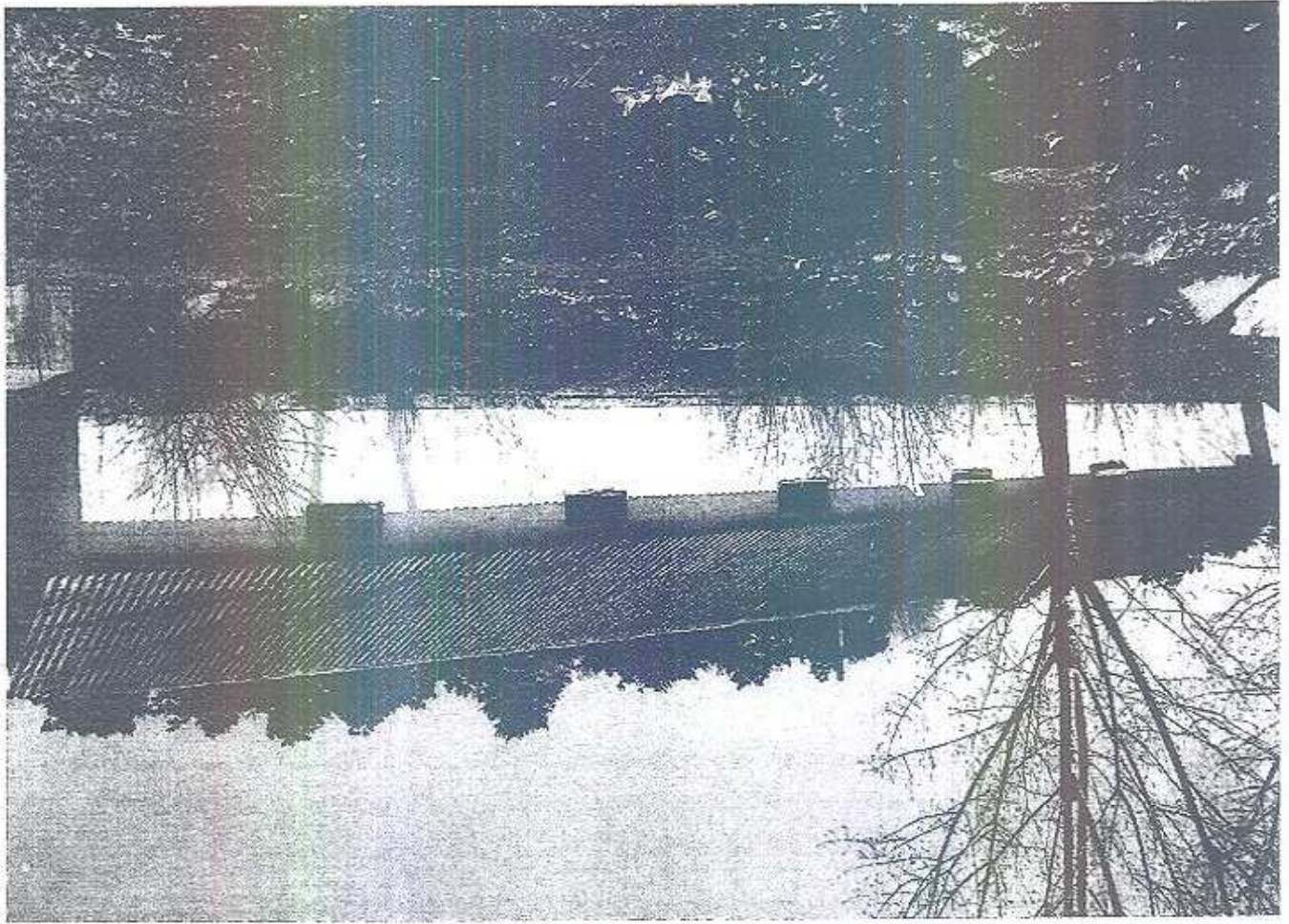




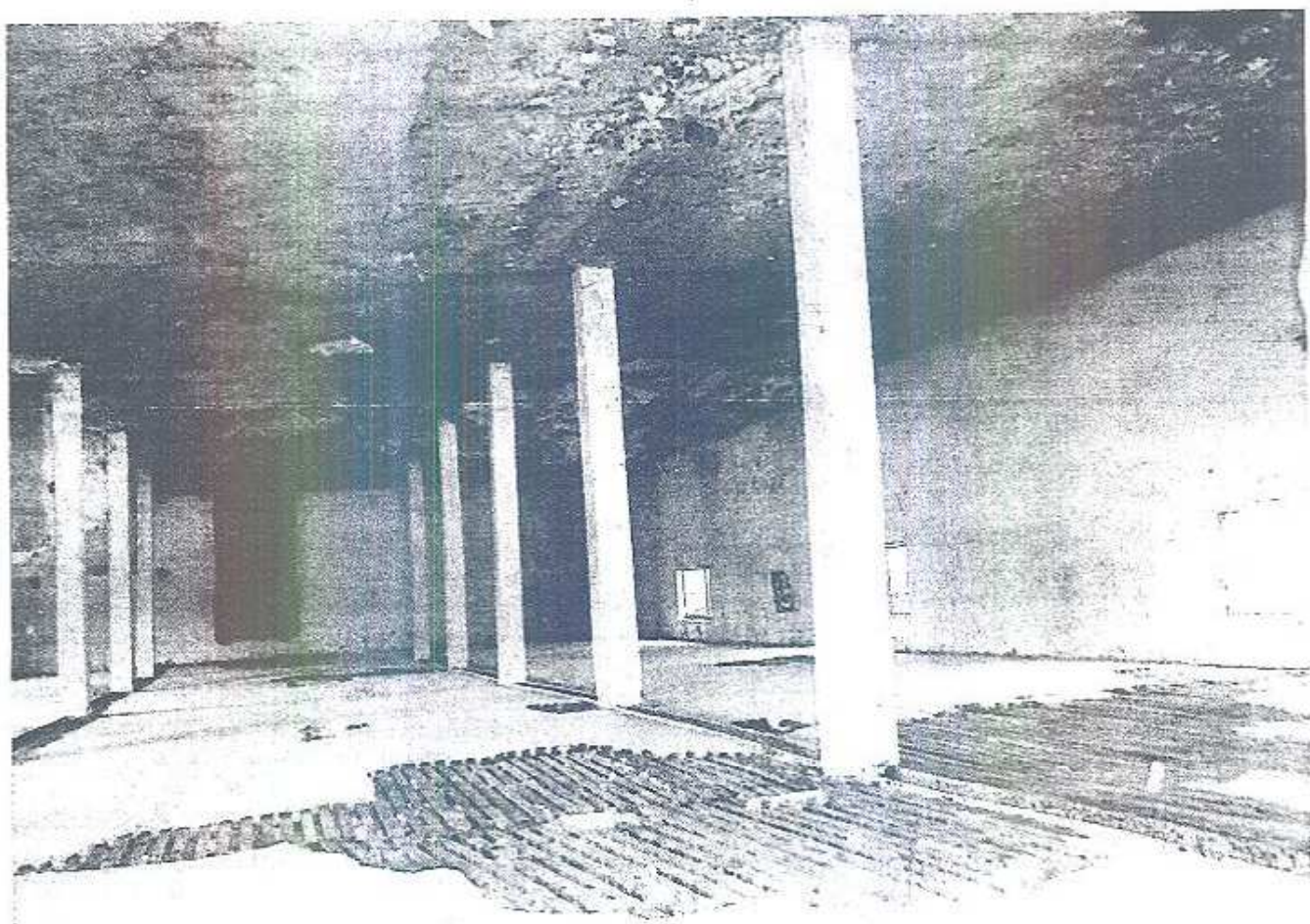














# Raport de evaluare a imobilizărilor corporale

Proprietatea CONSILIULUI LOCAL GANEASA  
Comuna Ganeasa, județul Olt

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului  
**22 februarie 2013**

Către:

## Conducerea CONSILIULUI LOCAL GANEASA

Ref: Evaluarea imobilizărilor corporale – aparținând CONSILIULUI LOCAL GANEASA, aflate în patrimoniul acesteia la 31 ianuarie 2013 pentru închirierea unui grajd eventual vinderea acestuia.

Conform solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea bunului imobil:

### 1. Grajd + teren

aflat în patrimoniul public privat al CONSILIULUI LOCAL GANEASA, în scopul închirieri sau vinderi acestuia.

Prezenta lucrare se adresează CONSILIULUI LOCAL GANEASA în calitate de **client și destinatar**.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață (pentru proprietățile nespecializate) sau CIN (pentru proprietățile specializate).

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a grajdului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele UNEAR ( Uniunea Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea vânzării.

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

1 Standarde ale Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România (U.N.E..A.R.) care sunt conforme cu Standardele Internaționale De Evaluare, editia a opta:

2 GN 1 – Evaluarea Proprietatii imobiliare

3 IVA1 – Evaluarea pentru raportarea garantarea imprumutului.

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

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **februarie 2013**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **22 februarie 2013**.

Evaluarea a fost realizată în luna **februarie 2013**. Data raportului este **22februarie 2013**.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete, puse la dispoziție de către client. Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) **Aspecte generale** – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;



- (2) **Descrierea datelor** – în care este prezentat patrimoniul evaluat;  
 (3) **Evaluarea patrimoniului** – conține aplicarea metodelor de evaluare  
 (4) **Anexe** – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raportul de evaluare.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului de evaluare s-au obținut următoarele rezultate :

Grajd + teren.....

65.800 lei



Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate pentru fiecare poziție, care a fost corectată au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România), pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare ( IVS).

- Considerentele privind valorile estimate sunt:
- fiecare valoare a fost exprimată ținând seama, exclusiv, de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare
  - în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței
  - valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
  - valoarea este o predicție
  - valoarea este subiectivă
  - evaluarea este o **opinie** asupra unei valori
  - valorile nu contin T.V.A (taxa pe valoarea adăugată).

Cu multă considerație,

Vali GORONESCU

Expert evaluator GORONESCU UNEAR

Legitimatie nr. 12949



## CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....	5
<b>1. ASPECTE GENERALE.....</b>	<b>6</b>
1.1. OBIECTUL EVALUĂRII .....	6
1.2. SCOPUL EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	6
1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE .....	6
1.4. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	6
1.5. MONEDA RAPORTULUI.....	7
1.6. INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII .....	7
1.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....	8
1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE .....	8
1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE .....	8
<b>2. DESCRIEREA DATELOR.....</b>	<b>10</b>
2.1. PREZENTAREA BUNULUI SUPUS EVALUĂRII .....	10
<b>3. EVALUAREA BUNULUI.....</b>	<b>10</b>
3.1. ETAPELE PARCURSE.....	10
3.2. SURSELE DE INFORMAȚII .....	11
3.3. METODOLOGIA APLICATĂ LA ESTIMAREA VALORII JUSTE .....	11
<b>4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE .....</b>	<b>12</b>
4.1. CONSIDERAȚII ECONOMICE GENERALE.....	12
4.2. CONSIDERAȚII ASUPRA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE .....	12
4.2.1. Oferta .....	12
4.2.2. Cererea.....	13
<b>5. EVALUAREA IMOBILULUI .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
5.1. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR PRIN METODA COSTURILOR .....	153
5.2. EVALUAREA IMOBILULUI PRIN METODA DE RANDAMENT.....	16
<b>6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>17</b>



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Activele supuse evaluarii au fost inspectate personal de catre evaluator. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar –contabil si tehnic ale societatii ;
- In prezent sunt membra UNEAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Vali GORUNESCU  
Expert evaluator membru UNEAR  
Legitimatie nr. 12949  
Specializarea:  
E, EPI, EBM  
14 ianuarie 2012



## 1. ASPECTE GENERALE

### 1.1. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie imobilizarea corporală:

**Grajd + teren**

### 1.2. *Scopul evaluării. Clientul și utilizarea raportului de evaluare*

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilizării corporale:

**Grajd + teren**

Prezenta lucrare se adresează **CONSILIULUI LOCAL GANEASA** în calitate de **client și destinatar**.

Având în vedere Statutul UNEAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

### 1.3. *Data estimării valorii. Data raportului de evaluare*

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **februarie 2013**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **22februarie 2013**.

Evaluarea a fost realizată în luna **februarie 2013**. **Data raportului este 22 februarie 2013**.

### 1.4. *Bazele evaluării. Tipul valorii estimate*

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția a opta, **IVS 1- Valoarea de piață-baza de evaluare**. Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a obiectivelor, așa cum este aceasta definită în **Standardul Internațional IVS 1 „Valoarea de piață – baza de evaluare”**.

Conform standardului, definiția valorilor este următoarea:

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un **cumpărător decis** și un **vânzător hotărât**, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Pentru proprietățile specializate, s-a urmărit estimarea Costului de Înlocuire Net (CIN), așa cum este acesta definit în Standardul Internațional IVS 2 „Baze de



evaluare diferite de valoarea de piață". Recomandările legate de CIN sunt următoarele:

*„Costul de înlocuire net ( CIN) este considerat ca o metoda acceptabilă, utilizată în raportarea financiară pentru a determina un surrogat al valorii de piață a proprietăților specializate și cu piața limitată, pentru care nu sunt disponibile informații de piață. CIN se bazează pe estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă a terenului, plus costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare.”*

- „Costul de înlocuire net (CIN) este utilizat în mod tipic atunci când nu există informații despre vânzări comparabile. O estimare rezultată din CIN este prezentată ca „*evaluată prin referința la CIN*”. Acest rezultat este condiționat de existența unei rentabilități potențiale, adecvate de profitabilitate sau unui potențial de servicii al entității, provenit din utilizarea activelor totale, care reprezintă o ipoteză ce poate fi acceptată sau neacceptată. Dacă directorii entității cred că rentabilitatea potențială a instituției este insuficientă să susțină mărimea estimată a CIN, ei pot înscrie o valoare mai mică în conturi, convertind astfel mărimea CIN în valoare de utilizare. Totuși sarcina evaluatorului este să declare dacă evaluarea realizată prin aplicarea CIN a făcut obiectul testului rentabilității potențiale a directorilor instituției”.

### **1.5. Moneda raportului**

Valoarea este exprimată în LEI și EUR și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

### **1.6. Informațiile utilizate și surse de informații**

Informațiile utilizate au fost:

- Lista cu mijloacele fixe, pusă la dispoziție de către reprezentantul **CONSILIUL LOCAL GANEASA**, prin intermediul departamentului financiar-contabilitate
- Carte funciară.

Aceste informații au fost preluate de la **CONSILIUL LOCAL GANEASA**, aceasta fiind răspunzătoare de veridicitatea și corectitudinea lor.

- Identificarea fizică, pe teren, a imobilului, realizată împreună cu persoane responsabile din societate
- Informații privind piața imobiliară locală (chirii, prețuri de tranzacționare, etc.)
- Informații privind funcționalitatea și starea tehnică a imobilului; durate utile de viață; deprecieri funcționale, deprecieri externe), rezultate în urma inspecției și discuțiilor purtate cu persoane din departamentul tehnic
- Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate
- Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- Suport de curs pentru SPIC 11, elaborat de ANEVAR-IROVAL ediția 1998
- Buletinele informative, publicate de "Corpul Experților Tehnici"
- Evoluția cursului valutar, publicat de BNR
- Baza de date a evaluatorului.



### **1.7. Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții **CONSILIULUI LOCAL GANEASA**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp, limitat, după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.2. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

### **1.8. Clauza de nepublicare**

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.2., atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **1.9. Ipoteze și condiții limitative**

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

#### **1. Ipoteze:**

- Aspectele juridice se bazează, exclusiv, pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții **CONSILIULUI LOCAL GANEASA** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structuri care să influențeze valoarea bunului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
- Situația actuală a bunului a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentată la pct.1.4
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o



- inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase
- Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună (conform declarațiilor reprezentanților proprietarului). Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a acestora
  - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții **CONSILIUL LOCAL GANEASA** și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării, care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva! Dacă se va stabili, ulterior, că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
  - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
  - Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare
  - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării
  - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

## 2. Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate, alocate, nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere, în continuare, consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris, prealabil, al evaluatorului



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

## **2.DESCRIEREA DATELOR**

### **2.1 Prezentarea bunurilor supuse evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie imobilizările corporale, aflate în patrimoniul **CONSILIULUI LOCAL GANEASA** la data de 31 ianuarie 2013, respectiv:

#### **Grajd + teren**

Având în vedere scopul prezentului "Raport de evaluare" (pentru stabilirea valori de piata), s-a ținut cont de faptul că un activ trebuie recunoscut în bilanț numai atunci când:

- Este probabilă realizarea unor beneficii economice viitoare de către instituție
- Costul sau valoarea activului poate fi evaluat(ă) în mod credibil.

## **3.EVALUAREA BUNULUI**

### **3.1.Etapele parcurse**

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului – lista mijloacelor fixe la data de 31 ianuarie 2013:
  - identificarea și corelarea mijloacelor fixe existente în evidențele contabile
  - regimul de exploatare pentru imobilul supus evaluării
  - lucrările de reparații și modernizări efectuate
  - starea fizică
  - modul de exploatare
  - gradul de utilizare.
- Inspecția bunului, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- Selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice patrimoniului evaluat
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul.



### 3.2. Sursele de informații

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

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului – lista imobilelor (la data de 31 ianuarie 2013, corectată în funcție de modificările apărute ulterior), conținând următoarele informații:
  - valoarea de inventar
  - valoarea amortizării înregistrate până la 31 ianuarie 2013
  - data punerii în funcțiune
  - data ultimei reevaluări efectuate
  - valoarea lucrărilor de modernizare efectuate pentru imobil și data efectuării acestora
  - suprafețe construite, suprafețe desfășurate
- ✓ analiza situațiilor scriptice existente la sediul societății
- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare din materialele existente la sediul societății
- ✓ discuții purtate cu personalul de specialitate din departamentul administrativ:
  - la identificarea și corelarea imobilului existent în evidențele contabile și documentele existente la societate
  - regimul de exploatare al imobilului
  - lucrările de reparații și modernizări efectuate
  - starea fizică
  - modul de exploatare
  - gradul de utilizare
- ✓ inspecția bunului, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunului de evaluat
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor, care caracterizează patrimoniul (valorile juste).
- ✓ actualizarea valorii de inventar și a amortizării înregistrate în contabilitate, având în vedere valorile juste, rezultate comparativ cu valorile nete existente în contabilitate (indicele de actualizare utilizat s-a obținut prin raportarea valorii juste – estimate pe baza celor prezentate în cadrul raportului – la valoarea contabilă netă existentă înainte de evaluare).

### 3.3. Metodologia aplicată la estimarea valorii juste

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare este **valoarea justă**, așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost analizată aplicabilitatea următoarelor metode:

- metoda costurilor,
- metoda de randament
- metoda comparației.



Conform OMFP 1487/2003 reevaluarea activelor fixe corporale are ca obiectiv aducerea acestora la costul curent sau la valoarea de intrare actualizată, în corelare cu utilitatea bunurilor și cu valoarea de piață a acestora.

Astfel, s-a aplicat abordarea prin venit și abordarea prin comparații, iar abordarea prin costuri distorsionează valoarea, ca urmare a faptului că astfel de construcții cu destinația actuală nu se mai construiesc în zona respectivă și nici după aceeași tehnologie. Destinația actuală a imobilului a fost realizată pe baza unor modificări efectuate în interiorul său pentru a fi adecvat destinației de sediu social al organizației.

## 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### 4.1. Considerații economice generale

Evoluția contradictorie din viața economică românească face ca pe termen scurt, anticipările privind piața imobiliară de astfel de bunuri, să se mențină la un nivel destul de scăzut al dezvoltării.

Din punct de vedere economic țara noastră se află într-o perioadă de creștere economică, fapt confirmat atât de indicatorii macroeconomici, cât și de agențiile internaționale de rating.

### 4.2. Considerații asupra pieței imobiliare specifice

După cum se poate observa din datele statistice referitoare la evoluția numărului de astfel de imobile construite între anii 1970 - 2007, valabil pentru comune și sate, se constată o scădere drastică a numărului acestora. Acest fapt se explică prin scăderea posibilităților de cumpărare a societăților comerciale și prin lipsa investițiilor în agricultură.

Datorită lipsei de fonduri, numărul unor astfel de construcții, realizate din fonduri publice, este zero, crescând în schimb numărul construcțiilor realizate din fonduri private.

#### 4.2.1. Oferta

În sens strict numeric, stocul de astfel de construcții în România este foarte scăzut, aproape inexistent.

O mare parte din stocul de astfel de spații suferă atât de o calitate redusă a construcției, cât și de o întreținere tehnică neadecvată. Lipsa calității este cel mai des întâlnită la aceste construcții. Date estimative indică faptul că numărul de astfel de construcții, care necesită reparații la instalațiile electrice, apă, canalizare sunt foarte multe. În plus, aceste construcții au suferit deprecieri datorate cutremurelor și necesită reparații sau consolidări. Intervenția statului în lucrările de reparații și întreținere a devenit simbolică, aceste lucrări rămânând în sarcina noilor proprietari, care, de cele mai multe ori, nu au fonduri suficiente să le efectueze.

La nivelul județului Olt oferta de astfel de spații s-a diminuat în ultimii ani, încercând să țină pasul cu cererea de astfel de proprietăți.

Oferta de astfel de spații în județului Olt, din care fac parte și proprietățile de evaluat, este destul de redusă, în ultimii doi ani înregistrându-se un număr foarte relativ mic de tranzacții.



Statisticile arată că începând cu anul 1990 societățile comerciale nou înființate, din punct de vedere financiar, nu își pot permite astfel de spații. În cele ce urmează ne vom referi numai la acest fragment de ofertanți, care pot să își permită cumpărarea unor astfel de spații. După 1990 spațiile construite înainte au fost devastate, putine dintre ele au rămas nedemolate iar peste acestea trecerea timpului și-a spus cuvântul.

## 5.Evaluarea proprietatilor imobiliare

Descrierea imobilelor ;

**Grajd pentru adăpost bovine**, construit din calupă din beton, acoperit cu plăci din azbociment și șarpanta de lemn și metal, finisaje interioare și exterioare obișnuite. Suprafața construită la sol este de 270 mp. Are instalație electrică. Pentru teren s-a stabilit o valoare de 0,8 Euro/mp, valoare medie a vânzărilor din ultimile tranzacții din zonă.

Pentru evaluarea imobilizărilor s-a utilizat abordarea prin costuri și abordarea pe baza de venit (randament).

### 5.1 Evaluarea construcțiilor prin metoda costurilor

Prin metoda costurilor se calculează costurile de reproducție sau de înlocuire ale construcțiilor aferente proprietății, estimate la data evaluării (22.02.2013), împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și influențelor mediului exterior.

Pentru estimarea valorii construcției se calculează mai întâi costul de reconstrucție sau de înlocuire al acesteia.

Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile actuale, o clădire asemănătoare cu cea de evaluat, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri, aceeași calitate și cantitate de muncă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețuri actuale, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

În cadrul abordării prin costuri s-a utilizat metoda costurilor unitare de barem bazată pe utilizarea "Cataloagelor pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor" întocmite de către "Comisia Centrală pentru Reevaluarea și Inventarierea Fondurilor Fixe" elaborate și aprobate în 1964, cu valabilitate de la 1.01.1965 și actualizarea acestor baremuri cu indici de modificare a costurilor.

**Determinarea valorii rămase a clădirii implică următorii pași:**

- determinarea valorii de reconstrucție pentru clădiri.
- estimarea deprecierei acumulate.
- determinarea valorii rămase actualizate a clădirilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de reconstrucție.

### Determinarea valorii de reconstrucție:

Valoarea de reconstrucție s-a stabilit pe baza informațiilor puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurărilor efectuate în teren.  
Pentru determinarea valorilor unitare și totale a construcției care se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii.
- cercetarea clădirii la fața locului și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente.
- încadrarea clădirii într-una din subgrupele aferente grupei 1 "Clădiri" – din clasificarea aprobată prin HG 266/1994
- elaborarea fazei de evaluare și determinarea valorilor unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări
- calcularea valorii de reconstrucție pentru întreaga clădire
- stabilirea deprecierei acumulate, rezultând gradul de uzură pe elemente componente și pentru întreg spațiu evaluat
- stabilirea valorii rămase a construcției prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii, utilizând normativul P 135/1995 și Decretul 93/1977.

Indicatorii cuprind valorile medii ale tuturor cheltuielilor directe și indirecte necesare realizării unui obiect de construcții, mai puțin cheltuielile de organizare a șantierului și de proiectare

În anexa nr.1, este prezentată fișa de calcul pentru stabilirea și calculul valorii de înlocuire.

### Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.

Are două componente:

- uzura fizică recuperabilă, care se cuantifică prin costul de readucere a



## SC MANSAN SRL

elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată;

- uzura fizică nerecuperabilă, care se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice.
- neadecvare funcțională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Se poate manifesta sub două aspecte:

- neadecvare funcțională recuperabilă – se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări, și
- neadecvare funcțională nerecuperabilă – poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus.
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În Slatina piața proprietăților imobiliare este o piață relativ scăzută, în special piața proprietăților industriale, oferta fiind mare, iar cererea scăzută, lucru care conduce la

estimarea deprecierei economice în special pentru construcțiile supradimensionate.

Valoarea construcțiilor obținută în urma abordării prin costuri este conform anexei

1 :  
Grajd 1.....64.800,0 lei

La momentul evaluării destinația imobilelor este cea din titlatură.  
Starea imobilului este satisfacătoare.

### 5.2 Evaluarea construcțiilor prin metoda de randament

Metodele de randament au la bază principiul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare poate fi estimată prin beneficiile viitoare pe care le poate aduce aceasta proprietarului. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatarea anuală cu o rată de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor de disponibilități financiare obținabile într-o perioadă de timp viitoare determinată.

Pentru estimarea valorii de piață a imobilului se va face evaluarea în ipoteza celei mai bune utilizări, considerată a fi cea existentă.

Valoarea de randament - capitalizarea directă a chiriei, exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare, presupunând că aceasta este în stare de funcționare și realizează venituri din chirii.

**SC MANSAN SRL****Raport de evaluare**

S-a aplicat metoda capitalizării chiriei (valoarea de randament  $V_{rand}$ ) prin aplicarea tarifelor minime de închiriere de pe piață pentru spațiul în cauză.

$$V_{rand} = VNE/c, \text{ unde:}$$

VNE - venitul net efectiv anual al chiriei calculat cu relația:

$$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$$

c - rata de capitalizare (calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate - vânzări, cumpărări, chirii).

VBE - venitul brut efectiv din chirie

Nivelul chiriilor, gradul de ocupare al diverselor tipuri de clădiri și structura cheltuielilor s-au ales în funcție de performanțele economice de până acum ale instituției publice. Menționăm, în continuare, principalele ipoteze și condiții limitative luate în considerare la aplicarea prezentei metode:

a) s-a considerat că pe perioada prognozată nu se va schimba destinația și interesele manageriale sau ale proprietarilor;

b) ratele de capitalizare au fost estimate ca o medie a ratelor de capitalizare a unor clădiri a căror utilizare este identică, chiar dacă din punct de vedere constructiv acestea nu pot fi considerate comparabile;

d) gradele de ocupare prognozate sunt medii.

**1. Grajd situate în com. Ganeasa**

Valoarea de randament a clădirii:

Denumire imobil	S desfășurată	S utila
<b>Grajd</b>	270,0 mp	270,0 mp

Situația veniturilor obținute din chirii și a cheltuielilor pentru proprietatea de evaluat :

Suprafata utila (mp)		<b>270,0</b>
Chiria lunara (EUR/lună)		<b>150</b>
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		1800,0
Total VBP (eur/an)		1800,0
Grad de ocupare		100%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1800,0
Total VBE (eur/an)		1800,0
Chetuieli exploatare		32,4
Venit net efectiv (eur/an)		1767,6
Total VNE (eur/an)		1767,6
Rata de capitalizare		<b>12%</b>
<b>Valoare randament (eur)</b>		<b>14730,0</b>
rotund		<b>14.730,0 €</b>
		<b>64.500 LEI</b>



Valoarea proprietății obținută prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{\text{Grajd}} = 64.500,0 \text{ LEI}$$

## 6 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Proprietățile supuse evaluării, compuse din :

### 1. Grajd + teren, com. Ganeasa, județ Olt

Valoarea obținută în urma aplicării abordării prin costuri = 65.800 lei respectiv 15030euro

Valoarea obținută în urma aplicării abordării prin venituri = 65.400 lei respectiv 14.938 euro

Valoarea estimată a proprietății este cea rezultată în urma abordării prin metoda costurilor, pentru:

Grajd +teren ..... 65.800 lei respectiv 15030euro

La cererea Consiliului Local Ganeasa chiria mva fi calculată pentru o perioadă de 15 ani.

Modul de plată al acesteia va fi anual.

Cuantumul chiriei este de - 1.002 euro / an

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama, exclusiv, de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea prezentată nu include valoarea terenului
- valoarea este o predicție
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- valoarea nu conține TVA (taxa pe valoare adăugată)
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România).
- 

Vali GORUNESCU  
Expert evaluator membru UNEAR  
Legitimatie VALI 2949



Anexa nr. 1									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Grajd								
Amplasament	com. Ganeasa, judetul Olt								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	cladire								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	270.00								
Inaltime medie (m)	3.5								
	<b>Specificatie</b>			<b>Descriere</b>			<b>Starea tehnica</b>		
	Fundatie			beton					
	Structura			zidarie de caramida					
Elemente structurale si nestructurale	Inchideri			zidarie de caramida			satisfacatoare		
	Invelitoare			placi azbociment			rea		
	Pardoseli			beton			satisfacatoare		
	Compartimentari								
	Finisaje interioare								
	Finisaje exterioare								
	<b>Specificatie</b>			<b>Descriere</b>			<b>Starea tehnica</b>		
	Electrice			nu					
Instalatii	Termice			nu					
Utilitati	Apa , canalizare			nu					
	Instalatii gaze								
	Telecomunicatii								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Cladiri si constructii speciale agricole, Catalog de reevaluare nr. 8, (Fisa nr. 2), Catalog 115, Fisa nr.2								
	Constructii			lei/mp Ad			460		
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii Electrice			lei/mp Ad					
	Instalatii sanitare			lei/mp Ad					
	Instalatii incalzire centrala			lei/mp Ad					
	Total			lei/mp Ad			460		
	Corectii								
	- inaltime			lei/mp Ad					
	- instalatii frigorifice			lei/mp Ad					
	- compartimentari			lei/mp Ad					
	<b>Pret barem (Pb)</b>			<b>lei/mp Ad</b>			<b>460</b>		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de 30.09.2005			15486.53					
	K2-cf evol curs leu/dolar			1.3					
	CIB (lei)			202,537			CIB/mp( lei ) 750		
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	40	20	60	15	60	15	60	50
	Depreciere fizica				50		101,268		
	Depreciere functionala				20		20,254		
	Depreciere externa				20		16,203		
	Total depreciere						137,785		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp		
	CIN (lei)			64,752			240		
	<b>CIN (euro)</b>						0		
Valoarea constructiei (lei)				<b>64,800</b>					
Valoarea constructiei (euro)				<b>0</b>					





## Curs BNR

### Afiseaza cursul

Cursul BNR licitat in data de **25 februarie 2013**. Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR

Simbol	Denumire	25 Feb. 2013	22 Feb. 2013	21 Feb. 2013
EUR	Euro	4.3810 +0.0030	4.3780 -0.0063	4.3863 +0.0084
USD	Dolarul SUA	3.3026 -0.0133	3.3159 -0.0129	3.3288 +0.0618
XAU	Gramul de aur	169.2886 +0.9228	168.3658 +0.6419	167.7239 -0.5240
AUD	Dolarul australian	3.4021 -0.0204	3.4225 +0.0134	3.4091 +0.0325
CAD	Dolarul canadian	3.2284 -0.0248	3.2532 -0.0108	3.2640 +0.0410
CHF	Francul elvetian	3.5683 +0.0062	3.5821 -0.0085	3.5706 +0.0219
CZK	Coroana ceha	0.1715 -0.0003	0.1718 -0.0005	0.1723 -0.0002
DKK	Coroana daneza	0.5872 +0.0003	0.5869 -0.0011	0.5880 +0.0012
EGP	Lira egipteana	0.4901 -0.0023	0.4924 -0.0019	0.4943 +0.0091
GBP	Lira sterlina	5.0026 -0.0560	5.0586 -0.0055	5.0641 +0.0616
100HUF	100 Forinti maghiari	1.4920 -0.0028	1.4948 -0.0036	1.4984 -0.0063
100JPY	100 Yeni japonezi	3.5199 -0.0344	3.5543 -0.0207	3.5750 +0.0793
MDL	Leul moldovenesc	0.2735 0	0.2735 +0.0032	0.2703 -0.0008
NOK	Coroana norvegiana	0.5865 +0.0017	0.5848 -0.0001	0.5849 -0.0054
PLN	Zlotul polonez	1.0551 +0.0026	1.0525 +0.0026	1.0499 -0.0017
SEK	Coroana suedeza	0.5178 +0.0009	0.5169 -0.0001	0.5170 -0.0024
TRY	Noua lira turceasca	1.8363 -0.0155	1.8518 -0.0040	1.8558 +0.0180
XDR	DST	5.0140 -0.0180	5.0320 -0.0150	5.0470 +0.0607
RUB	Rubla ruseasca	0.1090 -0.0001	0.1091 -0.0004	0.1095 +0.0008
BGN	Leva bulgareasca	2.2400 +0.0015	2.2385 -0.0042	2.2427 +0.0043
ZAR	Randul sud-african	0.3727 -0.0009	0.3736 +0.0013	0.3723 +0.0030
BRL	Realul brazilian	1.6728 -0.0067	1.6795 -0.0168	1.6963 +0.0256
CNY	Renminbi-ul chinezesc (RMB)	0.5298 -0.0019	0.5317 -0.0017	0.5334 +0.0097

Afiseaza cursul BNR din data 25/02/20

TABEL DE MISCARE PARCELARA  
( FISA IMOBILULUI)

COMUNA GANEASA, JUDETUL OLT

Adresa imobilului:  
EXTRAVILAN T114.P-1848,1845/1,1847,1852,1853/1,1853  
A. TEREN

NR CADASTRAL 50155

SITUATIA DIN ACTE					SITUATIA ACTUALA			
PROPRIETAR	CATA PARTE	ACTE DE PROPRIETATE	Identificator NR TARLA NR PARCELA	Suprafata	descrierea imobilului	COD PARCELA	DESCRIEREA IMOBILULUI	SUPRAFATA
STATUL ROMAN Ministerul Administratiei si Internelor		decizia 365 din 07/12/1971 decizia nr 253 din 30/08/1980		100000	teren nereproductiv	1P 2P 3CC 4HB 5HR 6P		15512 31189 24446 4170 523 59562
		H.G NR 1080 pentru modificarea anexei 1 la H.G. 1705/2006 ANEXA 1 NR-MFP-111523		1606				
				101606				
							TOTAL	135402

B. CONSTRUCTIE

SITUATIA DIN ACTE					SITUATIA ACTUALA		
PROPRIETAR	CATA PARTE	ACTE DE PROPRIETATE	SUPRAF DIN ACT(MP)	Descrierea imobilului	COD CONSTRUC.	Descrierea imobilului	SUPRAFATA (MP)
STATUL ROMAN Ministerul Administratiei si Internelor					C1	sala de vizita -construit din caramida,acoperit cu intermita	18
					C2	cladire administrativa - construita din caramida acoperita cu intermita	317
					C3	cladire administrativa - construita din caramida acoperita cu intermita	204
					C4	atelier - construita din calupii beton acoperita cu intermita	40
					C5	patul	100
					C6	magazie - construita din calupii beton acoperita cu intermita	310
					C7	finiar - construita din calupii beton acoperita cu intermita	222
					C8	finiar	143



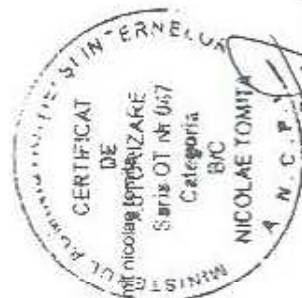
*[Handwritten signature]*

Oficiul de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară - OII  
GINCS EQUARD



B. CONSTRUCȚII

SITUATIA DIN ACTE			SITUATIA ACTUALA				
PROPRIETAR	CATA PARTE	ACTE DE PROPRIETATE	SUPRAF DII ACT(MP)	Descrierea imobilului	COD CONSTRUC.	Descrierea imobilului	SUPRAFATA (MP)
STATUL ROMAN MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR					C9 C10 C11 C12 C13 C14 C15 C16	GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita GRAJD DE PORCI construit din calupi acoperit cu intermita GRAJD DE PORCI construit din calupi acoperit cu intermita GRAJD construit din calupi acoperit cu intermita STATIE BOIGAZ BAZIN	270 183 325 298 1186 24 40 20
							3680



VERIFICAT OCPI

*[Handwritten signature]*

Oficiul de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară - Orș  
CIRCUL EDUARD  
Kubingher

3. 42.18.03 Padoc porcine

Fundație beton  
Pereți cărămidă  
Planșeu lemn  
Acoperiș azbociment

Una încăpere cu destinația de spațiu pentru creșterea și îngrășarea porcilor având 6 boxe

Pardoseală din beton

Ușă lemn intrare 1 buc.

Ferestre 16 buc.

Padoc exterior comun 1 buc. confecționată din țevă de oțel  $\varnothing = 1/2$  - pe latura de sud

Padoc exterior format din 5 compartimente executate din zidărie de cărămidă și despățite cu

panouri din plasă sudată

- pe latura de nord

Magazie pentru furaje

- pe latura de est

O ușă metalică dublă

suprafața construită 460mp  
suprafața desfășurată 460mp  
Instalație electrică 220V  
Instalație de apă și canal nu are  
Instalație de încălzire nu are

4. 42.18.04 Adăpost bovine

Fundație beton  
Pereți cărămidă  
Planșeu nu are  
Acoperiș azbociment

Spațiu pentru adăpost bovine adulte 1 buc.

Uși duble 2 buc.

Ferestre 12 buc.

Spațiu pentru adăpost tineret bovin 2 buc.

Luminatoare din oțel cornier 3 buc.

Porți din profil de oțel și plasă sudată 2 buc.

Spațiu unde funcționa moara cu ciocănele pentru uroaie

Ușă metalică dublă 1 buc.

Pardoseală din beton cu rigole de scurgere.

suprafața construită 800mp

suprafața desfășurată 800mp

Instalație electrică 220V

Instalație de apă și canal nu are

Instalație de încălzire nu are

42.18.05 Adăpost bovine

- lângă lac suprafața construită 270mp

Fundație beton  
Pereți blocuri ceramice  
Planșeu nu are  
Acoperiș azbociment

suprafața desfășurată 270mp

Instalație electrică 220V

Instalație apă și canal nu are

Încălzire nu are

- Spațiu pentru adăpostirea bovinelor adulte 1 buc

Uși duble din lemn 2 buc.

Ferestre din lemn 12 buc.

Pardoseală din beton cu rigole de scurgere



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBILULUI  
EXTRAVILAN

NUMERUL PLOTII	SCARA: 1:5000	ADRESA IMOBILULUI Suprafata desfasurata	NUMERUL PLOTII	ADRESA IMOBILULUI Suprafata desfasurata	NUMERUL PLOTII	ADRESA IMOBILULUI Suprafata desfasurata
C3	204	40	1	442086.929	442086.929	324354.488
C4	40	100	2	442125.925	442125.925	324369.053
C5	100	310	3	442135.660	442135.660	324371.364
C6	222	222	4	442219.584	442219.584	324371.364
C7	143	143	5	442255.264	442255.264	324372.774
C8	270	270	6	442290.806	442290.806	324375.360
* (C9)	183	183	7	442308.917	442308.917	324379.004
C10	325	325	8	442322.651	442322.651	324387.020
C11	298	298	9	442327.515	442327.515	324396.004
C12	1166	1166	10	442346.002	442346.002	324488.581
C13	24	24	11	442364.442	442364.442	324544.984
C14	40	40	35	442514.911	442514.911	324552.624
C15	20	20	36	442601.068	442601.068	324696.770
C16			17	442681.229	442681.229	324719.325
			18	442621.927	442621.927	324486.092
			19	442604.143	442604.143	324410.302
			20	442585.542	442585.542	324335.603
			21	442585.542	442585.542	324324.979
			22	442596.500	442596.500	324222.871
			23	442392.322	442392.322	324165.707
			24	442349.808	442349.808	324264.423
			25	442256.217	442256.217	324236.917
			26	442193.368	442193.368	324216.279
			27	442165.810	442165.810	324258.505
			28	442200.196	442200.196	324272.184
			29	442193.537	442193.537	324292.496
			30	442148.604	442148.604	324290.217
			31	442139.191	442139.191	324288.986
			32	442129.028	442129.028	324277.770
			33	442111.123	442111.123	324287.696
			34	442102.102	442102.102	324305.726

INTOCMIT  
NICOLAE TOMITA  
24/03/2009

CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
Sursa OT nr 047  
Categorie  
BIC  
NICOLAE TOMITA  
A N C P

Oficiul de Cadastru si  
Publicitate Imobiliara - OIT  
CINCU BUIBARI  
subsector

Se confirma supraf. din masuratori  
si se introduce in baza de date  
9607/15.04.10

Suprafata din masuratori = 135402.0mp  
alt. cat = 1354000 md



