

# **RAPORT DE EVALUARE**

**Bunul imobil: Cladire dispensar uman si teren aferent**  
**Adresa: Str. Dumitru Popovici nr.137, com. Serbanesti, Jud. Olt, CP 237450**  
**Proprietar: Primaria comunei Serbanesti, Jud.Olt**  
**Solicitant: Primaria comunei Serbanesti, Jud. Olt**  
**Utilizator desemnat: Primaria comunei Serbanesti, Jud. Olt**  
**Numar inregistrare Raport: 8/19.03.2024**



*Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.*



## AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

**Nr. 0565**

Se acordă societății:

**REGATA QUALITY SRL**

**Cu sediul în județul ARGES, cod unic de înregistrare 24777935**

**Data emiterii: 01.01.2024  
Valabil până la: 31.12.2024**

**Președinte,  
Adrian Ioan Popa Bochiș**

2024

**Catre:**

**Primaria comunei Serbanesti, Judetul Olt**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliara Cladire Dispensar uman si teren aferent, apartinand domeniului privat al comunei Serbanesti, Jud. Olt si avand CF nr.54959, Nr. Cad.54959, 54959-C1.

Conform solicitarii, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raport.

Concluziile raportului au la baza Standardele ANEVAR in vigoare la data analizei precum si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare Cladire Dispensar uman si teren aferent, la data evaluarii este de:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Cladire Dispensar uman</b> | <b>1.438.466 lei echivalentul a 289.191 EUR</b>                                   |
| <b>Teren aferent</b>          | <b>16.424 lei echivalentul a 3.302 EUR</b>  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>1.454.890 lei echivalentul a 292.493 EUR</b><br><b><u>Valoare fara TVA</u></b> |

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Prezentul raport de evaluare contine un numar de 18 pagini, la care se adauga anexele cuprinzand fisa de calcul, fotografiile proprietatii inspectate si alte documente conexe.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

**SC REGATA QUALITY SRL**

Deaconu George Mihail



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3. Informatii despre amplasament
4. Date privind impozitele si taxele

#### III. Analiza pietei imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizari

#### V. Evaluare

#### VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

## SINTEZA

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Evaluator</b>              | <b>SC REGATA QUALITY SRL,</b><br>Membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0565   |
| <b>Reprezentant societate</b> | Deaconu George Mihail, administrator SC Regata Quality SRL  |
| <b>Autor lucrare</b>          | <b>Evaluator autorizat Deaconu George Mihail</b><br><b>Membru titular ANEVAR, specializari EPI</b><br>Legitimatie si parafa: 18063 / reactualizat 2024<br>Tel: 07616696355, E-mail: deaconuevaluari@yahoo.com                         |
| <b>Solicitantul evaluarii</b> | <b>Primaria comunei Serbanesti, Judetul Olt</b>   |
| <b>Identificare client</b>    | CIF 5139850   |
| <b>Domiciliu client</b>       | Str. Dumitru Popovici nr.139, com. Serbanesti, judetul Olt  |
| <b>Utilizator desemnat</b>    | <b>Primaria Localitatii Serbanesti, Judetul Olt</b>   |
| <b>Proprietatea evaluata</b>  | Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara Cladire dispensar uman si teren aferent, apartinand domeniul privat al loc. Serbanesti, Jud. Olt si avand CF nr.54959.   |
| <b>Identificare</b>           | Bunul imobil se afla situat in Str. Dumitru Popovici nr.137, com. Serbanesti, Jud. Olt, CP 237450, si are ca vecinatati: Est-Str. Dumitru Popovici, Vest – Nr. Cad.50339, Consiliul Local, Sud – Nr. Cad. 50339, Nord- Nr.cad. 53514. |
| <b>Utilitati existente</b>    | Energie electrica, apa, canalizare, internet.   |
| <b>Proprietar</b>             | <b>Primaria comunei Serbanesti, Judetul Olt</b>   |
| <b>Dreptul evaluat</b>        | Intregul drept de de proprietate  |
| <b>Ipoteze speciale</b>       | In absenta unor extrase de Carte Funciara recente, drepturile de proprietate evaluate s-au considerat libere si negrevate de sarcini, iar valoarea de piata s-a determinat in ipoteza absentei oricaror constrangeri.                 |
| <b>Data inspectiei</b>        | 19.03.2024; inspectia s-a realizat in prezenta reprezentant Primarie Serbanesti, Jud. Olt, D-I Breoi Mugurel.   |
| <b>Data evaluarii</b>         | 19.03.2024. Curs valutar BNR: 1 EUR = 4,9741 LEI  |
| <b>Data redactare raport</b>  | 19.03.2024  |
| <b>Scopul evaluarii</b>       | Informarea clientului in vederea valorificarii prin concesiune/inchiriere a proprietatii imobiliare subiect.  |
| <b>Tipul valorii</b>          | Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin cost.   |
| <b>Valoarea de piata</b>      | <b>1.454.890 LEI, echivalentul a 292.493 EUR</b><br><i>Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.</i>  |

## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC REGATA QUALITY SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizatia nr. 0565, prin reprezentant Evaluator Autorizat Deaconu George Mihail, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18063.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. 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 stimul financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificariile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare.

### 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Primaria loc. Serbanesti, Judetul Olt, CIF 5139850, Str. Dumitru Popovici nr.139, com. Serbanesti, judetul Olt.

Utilizator desemnat: Primaria loc. Serbanesti, Judetul Olt, CIF 5139850, Str. Dumitru Popovici nr.139, com. Serbanesti, judetul Olt.

### 3. Scopul evaluarii

Informarea clientului in vederea valorificarii prin concesiune/inchiriere a proprietatii imobiliare subiect.

### 4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Bunul imobil se afla situat in Str. Dumitru Popovici nr.137, com. Serbanesti, Jud. Olt, CP 237450, si are ca vecinatati: Est-Str. Dumitru Popovici, Vest – Nr. Cad.50339, Consiliul Local, Sud – Nr. Cad. 50339, Nord- Nr.cad. 53514.

Proprietatea a fost localizata si confirmata de inspectia in teren.

Adresa proprietatii: Dumitru Popovici nr.137, com. Serbanesti, Jud. Olt, CP 237450

### 5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9741 lei.

### 6. Data evaluarii

Data inspectiei: 19.03.2024. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat ANEVAR Deaconu George Mihail, in prezenta reprezentantului Primariei comunei Serbanesti, Jud.Olt, D-I Breoi Mugurel.

Data evaluarii: 19.03.2024. Curs valutar BNR: 1 EUR = 4,9741 LEI

Data redactarii raportului: 19.03.2024.

### 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul bunului imobil analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, se consemneaza ca proprietatea subiect este libera, iar limitele si configuratia corespund inscriurilor din actele de proprietate si identificare, fiind estimate astfel.

## 8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Ghid cuprinzand coeficienta de uzura fizica normala la mijloace fixe din gr.1 "Constructii" P135/1999
- Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire -Cladiri Rezidentiale, Ed. IROVAL 2014, C. Schiopu
- Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire -Cladiri Clad. Ind.,Com., si Agr.,C-tii Speciale/IROVAL,2015,C Schiopu
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare.
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

### Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

### Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, grevare, sau diferite situatii juridice atipice.

### Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din documente si informatiile furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

### Urbanism:

- se presupune ca cladirea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- se presupune calitatea de amplasament a terenului proprietatii subiect ca fiind realizabila in cadrul destinatiei impuse prin PUZ, PUG, iar avizele si autorizatiile potential obtenabile.

### Structuri

- nu s-a realizat o analiza structurala a eventualelor constructii sau retele subterane, acestea daca exista, fiind considerate in starea tehnica precizata din acte ce le atesta, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al vreunei amenajari acoperite.

#### Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietati imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

#### Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

#### Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al infiintarii si functionarii vreunei activitati economice, sportive, stiintifice sau de orice alta natura, pe care proprietarul, concesiionarul sau cumparatorul, ar vrea sa o intreprinda sau sa o puna in functiune. Evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru aprobarea sau neaprobarea infiintarii si functionarii unei eventuale activitati economice, sportive, stiintifice sau de orice alta natura.
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

#### Ipoteze speciale:

- se presupun documentele prezentate in copie ca fiind corespondente inscrisurilor originale.
- in absenta unui extras de Carte Funciara recent, drepturile de proprietate evaluate s-au considerat libere si negrevate de sarcini, iar valoarea de piata s-a determinat in ipoteza absentei oricaror constrangeri.

#### **10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

#### **11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare**



**ANEVAR** in vigoare, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV103 – Raportare (IVS 103)
- SEV104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare

GEV232 - Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## 12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

- HCL nr. 24/19.03.2016 de insusire a inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al comunei Serbanesti, Jud. Olt.
- Extras de inventar al domeniului privat al comunei Serbanesti, Jud. Olt.
- Extras de Carte funciara nr.54959/18.03.2024.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului/24.12.2021.

Mentiune: In absenta extrase CF recente si pentru scopul declarat al prezentei evaluari, dreptul de proprietate este considerat deplin.

### 2. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Comuna Șerbănești este așezată în Câmpia Boianului pe platoul dintre râul Olt și râul Vedea pe șoseaua Slatina-Potcoava-Roșiori de Vede.

Cu comunele vecine se leagă prin drumuri comunale, spre nord-est face legatura cu satul Floru din comuna Icoana, situat la circa 7 km, de comuna Șerbănești. În partea de sud printr-un drum județean se asigură legătura cu comuna Crimpoia situată la 7 km depărtare. În partea de nord se asigură legătura cu comuna Movileni (Tâmpeni) și cu comuna Greci.

Matematic localitatea Șerbănești se găsește pe paralela de 44°19' latitudine nordică și pe meridianul de 24°42' longitudine estică.

Comuna Șerbănești, care se întinde pe 41 km<sup>2</sup>, este alcătuită din satele Șerbănești de Jos, Șerbănești de Sus și Strugurelu (Jarcaleți).

### 3. Descriere amplasament

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din cladire dispensar uman si terenul aferent, inregistrata in inventarul domeniului privat al comunei Serbanesti, Jud. Olt, avand CF nr.54959.

Descriere cladire:

- cladire cu suprafata construita la sol 300mp, suprafata desfasuta 600mp, compusa din mai multe camere
- anul PIF 1975
- regim de inaltime: P+1
- fundatie: beton
- tavan: beton
- structura: caramida arsa
- tamplarie interioara: PVC
- tamplarie exterioara: PVC
- instalatii electrice: da
- instalatii sanitare: da
- instalatii de incalzire: da
- finisaje exterioare: zugravit
- finisaje interioare: zugravit, gresie, faianta
- pardoseli camere: beton, gresie
- inaltime medie interioara: 3 m
- structura si invelitoare acoperis: structura din lemn, invelitoare tabla zincata
- stare fizica: buna
- utilitati: energie electrica, apa, canalizare, internet

Descriere teren:

- teren intravilan
- suprafata: 1300mp
- deschidere teren: 49,19 ml
- forma terenului: regulat
- raportul laturilor: favorabil
- topografie: plan
- tip drum de acces: drum asfaltat
- imprejmuire: imprejmuit

### 4. Date privind impozitele si taxele

Impozitele si taxele pentru terenul analizat sunt aplicate in conformitate cu prevederile de Cod Fiscal si Hotararile Consiliului Local Serbanesti in vigoare, in functie de suprafata si zona de amplasare.

## III. ANALIZA DE PIATA

### Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

- a) Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de

- tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.
- c) In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata;
  - d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru;
  - e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

### **Piata imobiliara specifica**

In cadrul evaluarii intregii proprietati imobiliare subiect, pentru evaluarea constructiilor s-a optat pentru abordarea prin cost, si pentru evaluarea terenului s-a optat pentru abordarea prin piata. Drept urmare, s-a facut analiza de piata imobiliara specifica numai pentru teren si o analiza de piata a cladirilor pentru calculul deprecierei economice pentru cladire.

In cazul terenului proprietatii imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata cuprinde un teren, situat in intravilanul comunei Serbanesti, Jud. Olt, Str. Dumitru Popovici nr.137, in suprafata de 1300mp. Terenul este imprejmuit, are categoria de folosinta curti constructii, avand destinatia conform PUZ, PUG.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata specifica acestui tip de proprietate, din zona nord a judetului Olt si zonele limitrofe.

In urma analizei pietei imobiliare locale specifice terenului care face parte din proprietatea subiect, s-a constatat insuficienta unor comparabile asemanatoare cu terenul proprietatii subiect, atat ca oferte de vanzare si inchiriere, cat si ca tranzactii efectuate, ceea ce a condus la marirea ariei de cautare a unor comparabile asemanatoare si in localitatile cu acelasi rang din zona.

De asemenea, in urma analizei pietei imobiliare locale si zonale specifice terenului proprietatii imobiliare subiect, s-a constatat ca activitatea de inchirieri de terenuri se practica, dar nu are o relevanta, nu confera un comportament stabil de piata, fiind o piata limitata si numai in situatii izolate, ceea ce a dus la imposibilitatea aplicarii abordarii prin venit pentru evaluarea terenului subiect.

Determinarea gradului de atractivitate a terenului proprietatii subiect, raportat la oferta de terenuri din zona, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determina utilizările potențiale ale terenului.

Terenul este avantajos din punct de vedere al localizarii in cadrul localitatii, al deschiderii de 49,19ml, al accesului la drum asfaltat si al utilitatilor aflate in apropiere.

Loturile de teren cu suprafete cuprinse intre 500-2000mp sunt cele mai avantajoase ca si marime pentru constructia de cladiri cu functii economice, precum si pentru constructia de case de locuit si anexe gospodaresti. Suprafata de 1300 mp a terenului proprietatii subiect se incadreaza in loturile cu suprafata considerata optima pentru constructia de cladiri cu functii economice, precum si de constructia de case de locuit si constructii anexe si este avantajos din acest punct de vedere.

Astfel, avand in vedere toate acestea, se poate aprecia tipul de interes catre terenul subiect, in cadrul zonei:

| Caracteristici ale terenului evaluat | Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării       |                              |                                      |                                |
|--------------------------------------|--|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
|                                      | Rezidențiale - case de locuit si constructii anexe | Cladiri cu functii economice | Amenajărilor sportive si de agrement | Institutii si servicii publice |
| Regim economic și tehnic             | neutru   | pozitiv                      | neutru                               | neutru                         |
| Localizare                           | neutru   | pozitiv                      | neutru                               | neutru                         |
| Utilizarea terenurilor în zonă       | pozitiv  | pozitiv                      | neutru                               | pozitiv                        |
| Mărime și configurație               | pozitiv  | pozitiv                      | pozitiv                              | pozitiv                        |
| Topografie                           | pozitiv  | pozitiv                      | pozitiv                              | pozitiv                        |
| Utilități                            | pozitiv  | pozitiv                      | pozitiv                              | pozitiv                        |
| Acces                                | pozitiv  | pozitiv                      | pozitiv                              | pozitiv                        |
| Mediu                                | pozitiv  | pozitiv                      | pozitiv                              | pozitiv                        |

## Concluzii

Caracteristicile influențează pozitiv dezvoltări de cladiri cu functii economice, terenul prezinta un grad ridicat de atractivitate in piata , iar concluzia acestei analize va influenta pregnant analiza celei mai bune utilizari (CMBU).

Se vor cerceta date si informatii de piata despre tranzactii si oferte pentru toate terenurile situate in aria descrisa, pentru piata imobiliara specifica.

Analizând piața prin prisma profilului cumpărătorului, putem decide ca orice amplasament de dimensiuni comparabile, care are acces facil la infrastructura rutiera si o apropiere foarte buna la utilitati, aflat in aria pietei imobiliare specific terenului subiect, constituie un bun comparabil.

In cazul terenului analizat, aria de piata se definește ca piață a terenurilor de suprafete medii, construibile, amplasate in cadrul localitatii din care fac parte, in zone asemanatoare cu terenul proprietatii subiect, cu utilitati in apropiere si in acelasi timp situate la distanta de confort fata de cladiri cu functii economice, case de locuit si anexe gospodaresti, institutii si servicii publice.

## Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect

Analiza efectuata s-a realizat in aceeasi perioada de timp pentru toate comparabilele si s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu terenul proprietatii subiect, situate in aceeasi localitate cu terenul subiect si in localitati de acelasi rang din apropiere, si amplasate intr-o zona asemanatoare cu terenul subiect, in cadrul localitatii din care fac parte.

## Analiza cererii si ofertei

### Analiza cererii

Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata locala au drept subiect terenuri de dimensiuni medii, in general avand destinatii rezidentiale si de servicii.

O analiza previzionala a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltarii imediate si nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arata că cererea pentru loturile de dimensiuni medii (construibile in principal rezidentiale si de servicii), este relativ medie,

iar pentru loturile de dimensiuni mari (construibile in principal industriale si de productie) este o cerere ceva mai restransa.

In ceea ce priveste piata specifica terenului evaluat, in zona analizata, nivelul de accept, conform informatiilor culese din surse publice, este in general intre 2 ... 4 EUR /mp, constatandu-se preturi mai reduse in general, pentru terenuri cu suprafete mari.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate medie;
- localizare: zona de amplasare in cadrul localitatii, zona cladirii cu functii economice, precum si zona rezidentiala, case de locuit si anexe gospodaresti;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate: preponderent cladiri cu functii economice, precum si case de locuit si anexe gospodaresti.

In zona exista preturi care se situeaza in general in intervalul 2 ... 4 EUR/mp, iar perioada de expunere la vanzare si marja de negociere sunt medii. Se anticipeaza ca preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

### **Analiza ofertei**

Avand in vedere analiza pe tipul proprietatii, se poate observa ca segmentul de piata caracteristic amplasamentului analizat, in piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv, este raportata la urmatorul algoritm: cu cat suprafata este mai mare, cu atat este adresabil unui investitor cu potential financiar mai ridicat, iar un alt principiu de competitivitate, pe zona subiect, este ca piata sanctioneaza terenurile care nu au toate utilitatile in apropiere.

Asadar, piata locala are un comportament stabil, principii bine conturate, dependenta este cvasiliniara in raportul Suprafata/Pret unitar, observandu-se usor ca terenurile au cotație cu atat mai buna, cu cat suprafata lor este de dimensiuni cuprinse intre 500-2000mp, mai avantajoase pentru constructii de cladiri cu functii economice, precum si constructii de case de locuit si anexe gospodaresti.

### **Echilibrul pietei**

In prezent, piata imobiliara in general, este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati imobiliare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarii, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata imobiliara, utilizabila in scopuri rezidentiale, sau de servicii, sau mixte, este o piata stabila, asezata, in parametrii valorici bine definiti.

Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma ca la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localității, la momentul actual numarul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile pentru acest tip de proprietate se mențin la un nivel constant, si tendinta pe termen mediu si lung este de stagnare. Activitatea de inchirieri de terenuri se practica, dar nu are o relevanta, nu confera un comportament stabil pe piata, fiind numai situatii izolate.

## **IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile formulate mai sus, ale analizei de piata si ale analizei vandabilitatii si atractivitatii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este permisibila legal, fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei

proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde apectul ca utilizarea in scop de cladiri cu functii economice este probabila, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea de cladiri cu functii economice.

Utilizarea de cladiri cu functii economice se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Se desprinde apectul ca utilizarea proprietatii ca fiind construita, poate fi analizata in ipotezele de:

- rezidential, case de locuit si anexe gospodaresti
- cladiri cu functii economice
- amenajari sportive si de agrement
- institutii si servicii publice

| Alternativa de utilizare                          | Criterii de testare |               |                   |                 |
|---|---------------------|---------------|-------------------|-----------------|
|   | Permisibil legal    | Fizic posibil | Fezabil financiar | Maxim Productiv |
| Rezidential, case de locuit si anexe gospodaresti | Nu                  | Da            | Da                | Nu              |
| Cladiri cu functii economice                      | Da                  | Da            | Da                | Da              |
| Amenajari sportive si de agrement                 | Nu                  | Da            | Da                | Nu              |
| Institutii si servicii publice                    | Nu                  | Da            | Da                | Nu              |

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea de cladiri cu functii economice. Aceasta este:

- **permisa legal:** amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- **fizic posibila:** in cazul utilizarii de cladiri cu functii economice (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.
- **fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona exista cateva proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca si cladiri cu functii economice. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice cu venituri medii si peste medii, suficiente pentru a o achizitiona.

Proprietatea imobiliara analizata este disponibila pentru cea mai buna utilizare a sa. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung, o mai buna utilizare decat cea de cladire cu functii economice.

Valoarea proprietatii imobiliare subiect a fost estimata în condițiile **cele mai bune utilizări**.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea in scop de cladire cu functii economice.

## V. EVALUARE

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinata va fi valoarea de piata. Aceasta se estimeaza având în vedere cea mai bună utilizare a acestei proprietati imobiliare. Abordarile folosite in evaluarea bunurilor imobile sunt următoarele: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

In urma analizei pietei imobiliare locale specifice acestui tip de proprietate imobiliara, s-a constatat insuficienta unor comparabile asemanatoare cu proprietatea subiect, atat pentru oferte de vanzare si inchiriere, cat si pentru tranzactii efectuate, ceea ce a condus la marirea ariei de cautare a unor comparabile asemanatoare si in localitatile cu acelasi rang din zona.

De asemenea, in urma analizei pietei imobiliare locale si in localitatile cu acelasi rang din zona, s-a constat insuficienta unor comparabile asemanatoare cu proprietatea subiect, atat pentru oferte de vanzare si inchiriere, cat si pentru tranzactii efectuate, astfel incat in procesul de evaluare, abordarea prin piata si abordarea prin venit nu au putut fi aplicate, aplicandu-se numai abordarea prin cost. Astfel, pentru estimarea valorii de piata s-a folosit abordarea prin cost, prin cataloage IROVAL, pentru cladirea administrative sediu primarie veche, si pentru evaluarea terenului subiect s-a optat pentru abordarea prin piata, prin metoda comparatiei directe.

In urma analizei pietei imobiliare locale si in localitatile cu acelasi rang din zona, s-a constatat ca activitatea de inchirieri de terenuri specifice proprietatii subiect, se practica, dar nu are o relevanta, nu confera un comportament stabil de piata, fiind o piata limitata si numai in situatii izolate, ceea ce a dus la imposibilitatea aplicarii abordarii prin venit pentru evaluarea terenului subiect si s-a optat pentru abordarea prin piata, prin metoda comparatiei directe, in vederea estimarii valorii de piata.

Avand in vedere tipul proprietatii imobiliare, scopul evaluarii, termenii de referința ai evaluarii, calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza, pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect a fost utilizata *abordarea prin cost*.

### **Abordarea prin cost**

Pentru estimarea valorii de piata, s-a optat pentru aplicarea abordarii prin cost, prin utilizarea cataloagelor IROVAL „Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire -Cladiri Rezidentiale”, Ed. IROVAL 2014, C. Schiopu , „Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire -Cladiri Clad. Ind.,Com., si Agr.,C-tii Speciale” IROVAL,2015,C Schiopu si pentru calculul deprecierei fizice s-a utilizat Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloace fixe din gr.1 “Constructii” P135/1999, precum si din cataloagele IROVAL.

In functie de caracteristicile cladirii, s-a optat pentru costul de înlocuire sau, dupa caz, pentru costul de reconstruire, situatie in care s-a argumentat aceasta optiune. Datele de intrare pentru evaluare au fost corelate cu tipul de cost utilizat, au fost preluate din surse credibile, precizate in explicitarea grilelor sau prezentate în anexe la raportul de evaluare. In cazul folosirii altor informatii in afara celor de cataloage consacrate, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost verificate de evaluator înainte de a fi utilizate în raport.

Valoarea de nou a fost corectata conform starii cladirii, prin deprecierei:

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta s-a estimat în conformitate cu metodologia

prezentată în Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloace fixe din gr.1 "Constructii" P135/1999, precum si din cataloagele IROVAL.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul, fara a intra in acest calcul aspecte de nefuncționare a clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia. Deasemenea, aceasta nu s-a aplicat daca natura cladirii a impus utilizarea costului de înlocuire, nefiind cazul in aceste situatii, deoarece deprecierea totală este suficient transpusa in costul de restaurare. Situatiile de exceptie inasa au fost, dupa caz, argumentate și documentate în mod relevant și complet, la cladirile la care totusi s-a procedat la acest amendament.

Deprecierea externa reprezinta o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea economica este o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Abordarea prin cost utilizeaza date din normativele de cost pentru evaluarea constructiilor conform "Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire" IROVAL 2014, Corneliu Schiopu, "Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire -Cladiri Clad. Ind., Com., si Agr., C-tii Speciale" IROVAL,2015,C Schiopu si deprecierei conform Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloace fixe din gr.1 "Constructii" P135/1999, precum si din cataloagele IROVAL. Estimarea valorii are la baza normativele de cost in vigoare, actualizate la data analizei.

Pentru cladirea Dispensar uman, abordarea prin cost este prezentata detaliat in anexa de calcul.

### **Abordarea prin piata**

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinate va fi valoarea de piata. Aceasta se estimeaza având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. Avand in vedere tipul de teren subiect, de scopul evaluarii, de termenii de referința ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza, abordarea cea mai adecvata pentru terenul subiect este comparatia directa.



Terenul analizat este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru evaluarea terenului subiect s-a folosit *abordarea prin piata*, utilizandu-se *metoda comparatiei directe*. Pentru aplicarea acestei metode s-a analizat piata imobiliara cu oferte de vanzare specifice acestui tip de proprietate imobiliara, selectand si analizand oferte asemanatoare cu proprietatea imobiliara subiect. Informatiile extrase din cercetarea locala si zonala, sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri si sunt atasate in anexele raportului.

In urma analizei pietei imobiliare locale specifice terenului proprietatii imobiliare subiect, s-a constatat insuficienta unor comparabile asemanatoare cu proprietatea subiect, atat pentru oferte de vanzare si inchiriere, cat si pentru tranzactii efectuate, ceea ce a condus la marirea ariei de cautare a unor comparabile asemanatoare si in localitatile cu acelasi rang din zona.

De asemenea, in urma analizei pietei imobiliare locale specifice terenului proprietatii imobiliare subiect, s-a constatat ca activitatea de inchirieri de terenuri se practica, dar nu are o relevanta, nu confera un comportament stabil de piata, fiind o piata limitata si numai in situatii izolate, ceea ce a dus la imposibilitatea aplicarii abordarii prin venit pentru evaluarea terenului subiect.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect a fost utilizata *metoda comparatiei directe*. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, preturile unitare ale proprietatilor comparabile sunt ajustate, utilizandu-se tehnici calitative sau cantitative, exprimate valoric sau procentual. Se sorteaza din informatiile disponibile, comparabile cu acelasi c.m.b.u. iar in cadrul tehnicilor, estimarile pot fi fie prin analiza datelor secundare, prin analiza pe perechi de date, analize statistice, in cadrul tehnicilor cantitative, fie in cadrul celor calitative, prin analiza comparatiilor relative, sau a tendintelor, sau a clasamentului, sau altele. Indiferent de abordare, ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Pentru terenul subiect, abordarea prin piata este prezentata detaliat in anexa de calcul.

Valoarea rezultata in analiza intregii proprietati este:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <i>Cladire Dispensar uman</i> | <i>1.438.466 lei echivalent a 289.191 EUR</i>                             |
| <i>Teren aferent</i>          | <i>16.424 lei echivalent a 3.302 EUR</i>                                  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>1.454.890 lei, echivalent a 292.493 EUR</b><br><i>Valoare fara TVA</i> |

## **VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma celei mai relevante abordari, pentru a ajunge la estimarea valorii finale, iar analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente, la un rezultat care trebuie sa fie adecvat, precis si bazat pe o cantitate confortabila de informatii.

**Adecvarea:** in zona de influenta a proprietatii subiect, s-a constatat insuficienta ofertelor/tranzactiilor specifice acestui tip de proprietate, atat pentru tranzactiile de vanzare cat si de inchiriere, abordarile prin piata si venit neputand fi aplicate. Astfel, se poate concluziona ca abordarea prin cost este cea mai adecvata pentru evaluarea proprietatii subiect.

**Precizia:** au fost prelucrate date si informatii corecte pentru evaluarea proprietatii subiect; se apreciaza ca datele si informatiile utilizate au fost din surse sigure, corecte, precise si verificabile.

**Cantitatea** de informatii si date prelucrate, a fost suficienta si se apreciaza ca a condus la un proces de evaluare corect.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin aplicarea abordarii prin cost este:

**1.454.890 lei, echivalent a 292.493 EUR**

*Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.*

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

- valoarea obiectivului evaluat a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu tine cont de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea nu contine TVA.

## VII. ANEXE

Fise de calcul

Comparabile teren proprietate subiect

Localizare Google Maps proprietate subiect si comparabile

Fotografii ale proprietatii subiect

Alte documente



**CLADIRE DISPENSAR UMAN**

Costuri de Reconstrucție-Costuri de Inlocuire -Cladiri Clad. Ind.,Com., si Agr.,C-tii Speciale,pag. 130/IROVAL,2015,C Schiopu. Indici de actualizare 2023-2024.

Costuri de Reconstrucție-Costuri de Inlocuire -Cladiri Rezidentiale,pag.11,20,24,36/IROVAL,2014,C Schiopu. Indici de actualizare 2023-2024.

Proprietar: Primaria Loc. Cungrea, Jud. Olt

Denumire și adresă obiectiv: Cladire Dispensar uman, Str. Dumitru Popovici nr.137, com. Serbanesti, Jud. Olt

Data evaluării: 19.03.2024

Suprafața construită la sol Sc (mp) = 300.00

Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 600.00

| Nr. Crt   | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (lei)   |
|---|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|
|   |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE            |
| <b>Infrastructură</b>   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | FCBSV2            | 300.00                  | 719.9                 | 215,970.0        | 0.997                                | 0.965                   | 207,785.8          |
| 2   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 207,785.8          |
| <b>Suprastructură / Structură</b>                               |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | 7ZIDCAR24PS       | 300.00                  | 1,898.1               | 569,430.0        | 0.997                                | 0.965                   | 547,851.5          |
| 2   | 7ZIDCAR24EFS      | 300.00                  | 1,818.8               | 545,640.0        | 0.997                                | 0.965                   | 524,963.0          |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 1,072,814.4        |
| <b>Finisaj interior</b>   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | FICLBTIPB         | 600.00                  | 1,980.3               | 1,188,180.0      | 0.997                                | 0.965                   | 1,143,153.9        |
| 2   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 1,143,153.9        |
| <b>Instalații electrice</b>                                     |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | IECLBTIPB         | 600.00                  | 500.5                 | 300,300.0        | 0.997                                | 0.965                   | 288,920.1          |
| 2   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 288,920.1          |
| <b>Instalații sanitare</b>                                      |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | ISCLBTIPB         | 600.00                  | 211.7                 | 127,020.0        | 0.997                                | 0.965                   | 122,206.6          |
| 2   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 122,206.6          |
| <b>Instalații de încălzire</b>                                  |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | IVCLBTIPB         | 600.00                  | 413.5                 | 248,100.0        | 0.997                                | 0.965                   | 238,698.3          |
| 2   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 238,698.3          |
| <b>Învelitori</b>   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | INVTZ             | 360.00                  | 565.7                 | 203,652.0        | 0.997                                | 0.965                   | 195,934.6          |
| 2   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 195,934.6          |
| <b>Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)</b> |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                    |
| 1   | FVINAR            | 330.00                  | 347.9                 | 114,807.0        | 0.997                                | 0.965                   | 110,456.4          |
| 2   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| 3   |                   |                         |                       | 0.0              | 0.997                                | 0.965                   | 0.0                |
| Total   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | 110,456.4          |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA ( LEI)</b>                           |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | <b>3,379,970.1</b> |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA ( LEI/MP)</b>                        |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | <b>5,633.3</b>     |
| <b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA ( LEI)</b>                         |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | <b>2,840,311</b>   |
| <b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA ( LEI/MP)</b>                      |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | <b>4,733.9</b>     |

Calculul suprafeții opace (suprafața închiderii perimetrului exclusiv ușile și ferestrele)

| Nr. Crt | Denumire Uși / ferestre | Nr. buc. | Suprafață tâmplărie (mp) | Suprafață totală tâmplărie (mp) | Perimetrul clădire (ml) | Înălțime clădire (m) | Suprafața opacă (mp) |
|---------|-------------------------|----------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|         |                         | A        | B                        | C=AxB                           | D                       | E                    | F                    |
| 1       | Uși/Ferestre            | 1        | 150.00                   | 150.00                          | 80.0                    | 6.00                 | 330.00               |
|         |                         |          |                          | 150.00                          | 80.0                    | 6.00                 |                      |

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Scd (mp) = 600.00

stare buna

PIF 1975

| Nr. Crt | Denumire substructură         | Cost de înlocuire brut CIB (lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (lei) |
|---------|-------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|
| 1       | Structură de rezistență       | 1,280,600.2                      | 48%              | 665,912.1                        |
| 2       | Finisaj                       | 1,143,153.9                      | 20%              | 914,523.1                        |
| 3       | Instalații electrice          | 288,920.1                        | 45%              | 158,906.1                        |
| 4       | Instalații sanitare           | 122,206.6                        | 40%              | 73,323.9                         |
| 5       | Instalații de încălzire       | 238,698.3                        | 40%              | 143,219.0                        |
| 6       | Învelitori și terase          | 195,934.6                        | 40%              | 117,560.8                        |
| 7       | Fațadă                        | 110,456.4                        | 40%              | 66,273.8                         |
|         | Total cost cu tva ( Lei)      | 3,379,970                        |                  | 2,139,719                        |
|         | Total cost cu tva (Lei/mp)    | 5,633                            |                  | 3,566                            |
|         | Total cost fără tva (Lei)     | 2,840,311                        |                  | 1,798,083                        |
|         | Total cost fără tva ( Lei/mp) | 4,734                            |                  | 2,997                            |

**Depreciere fizica globala**

**37%**

Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare deprecierea funcțională și deprecierea externă

**Deprecierea funcțională**

**0%**

Datorită tipului de construcție și amenajare a clădirii, precum și renovărilor și modernizărilor aduse în timp pentru funcționarea în condiții optime ca și cabinete medicale, se consideră că nu există o depreciere funcțională.

**Depreciere externă**

**20%**

Datorită faptului că proprietatea subiect se adresează unui număr mai restrâns de participanți în piața și datorită condițiilor economice și puterii de cumpărare mai scăzute în piața locală, se estimează o depreciere externă de 20%.

**Cost de înlocuire net CIN**

**1,438,466 LEI**  
**289,191 EUR**

Curs BNR 1 EUR=

4.9741 LEI/19.03.2024

**GRILA DATELOR DE PIATA**

| ELEMENTE DE COMPARATIE                         | SUBIECT                   | PROPRIETĂȚI COMPARABILE                            |  |  |  |
|--|---------------------------|--|--|--|--|
|  |                           | COMPARABILA A                                      | COMPARABILA B  | COMPARABILA C  | COMPARABILA D                              |
| Preț de oferta/vanzare (€/mp)                  |                           | 2.04   | 2.30   | 2.40   | 2.00                                       |
| Tipul tranzactiei                              |                           | Oferta vanzare                                     | Oferta vanzare   | Oferta vanzare   | Oferta vanzare                             |
| Drepturi de proprietate transmise              | Integral                  | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Restrictii de utilizare                        | Fara                      | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Condiții de finanțare                          | La piață                  | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Condiții de vanzare                            | Obiective                 | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Conditii de piata                              | Mär.24                    | Mär.24   | Mär.24   | Mär.24   | Mär.24                                     |
| Localizare                                     | Com. Serbanesti, Jud. Olt | Com. Corbu, Jud. Olt                               | Com. Schitu, Jud. Olt                                    | Com. Sarbii Magura, Jud. Olt                             | Com. Barla, Jud. Arges                     |
| Acces  | Drum asfaltat             | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Suprafata (mp)                                 | 1,300                     | 4,406  | 2,430  | 5,000  | 2,860                                      |
| Topografie                                     | Plan                      | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Forma  | Regulata                  | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Deschidere la strada (ml)                      | 49.19                     | 20.00  | 11.90  | 18.00  | 14.30                                      |
| Imprejmuire                                    | Imprejmuit                | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Utilitati                                      | In apropiere              | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| Zonarea  | Intravilan                | Similar  | Similar  | Similar  | Similar                                    |
| CMBU (cea mai buna utilizare)                  | Functii economice         | Rezidential  | Rezidential  | Rezidential  | Rezidential                                |
| Alte aspecte / Constructii demolabile pe teren | Nu                        | Da   | Nu   | Da   | Nu   |
| Sursa de informatii                            |                           | <a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a> | <a href="http://www.imoradar24.ro">www.imoradar24.ro</a> | <a href="http://www.imoradar24.ro">www.imoradar24.ro</a> | <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> |

**Evaluare teren situat in intravilanul localitatii Serbanesti, Jud. Olt, apartinand domeniului privat al loc. Serbanesti, Jud. Olt, CF 54959, Nr.cad.54959**

**EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA**

| ELEMENTE DE COMPARATIE                   | SUBIECT   | PROPRIETĂȚI COMPARABILE |                       |                              |                        |
|--|---|-------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|
|  |   | COMPARABILA A           | COMPARABILA B         | COMPARABILA C                | COMPARABILA D          |
| Preț de oferta/vanzare (€/mp)            |   | 2.04                    | 2.30                  | 2.40                         | 2.00                   |
| Tipul tranzactiei                        |   | Oferta vanzare          | Oferta vanzare        | Oferta vanzare               | Oferta vanzare         |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)       |   | -10%                    | -10%                  | -10%                         | -10%                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (€/mp)    |   | -0.20                   | -0.23                 | -0.24                        | -0.20                  |
| Preț ajustat (€/mp)                      |   | 1.84                    | 2.07                  | 2.16                         | 1.80                   |
| Explicatii ajustari                      | In urma analizei pietei imobiliare din zona si a studierii unor tranzactii imobiliare din zona, s-a constatat ca exista o marja de negociere si s-a aplicat o ajustare de -10% a preturilor de oferta pentru toate comparabilele. |                         |                       |                              |                        |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI           |   |                         |                       |                              |                        |
| Drepturi de proprietate transmise        | Integral  | Similar                 | Similar               | Similar                      | Similar                |
| Ajustare (%)                             |   | 0%                      | 0%                    | 0%                           | 0%                     |
| Ajustare (€/mp)                          |   | 0.00                    | 0.00                  | 0.00                         | 0.00                   |
| Pret ajustat (€/mp)                      |   | 1.84                    | 2.07                  | 2.16                         | 1.80                   |
| Explicatii ajustari                      | Dreptul de proprietate este deplin pentru toate comparabilele - nu sunt necesare ajustari.  |                         |                       |                              |                        |
| Restrictii de utilizare                  | Fara  | Similar                 | Similar               | Similar                      | Similar                |
| Ajustare (%)                             |   | 0%                      | 0%                    | 0%                           | 0%                     |
| Ajustare (€/mp)                          |   | 0.00                    | 0.00                  | 0.00                         | 0.00                   |
| Pret ajustat (€/mp)                      |   | 1.84                    | 2.07                  | 2.16                         | 1.80                   |
| Explicatii ajustari                      | Nu sunt restrictii de utilizare la nici una din comparabile - nu sunt necesare ajustari.  |                         |                       |                              |                        |
| Condiții de finanțare                    | La piață  | Similar                 | Similar               | Similar                      | Similar                |
| Ajustare pentru finanțare                |   | 0%                      | 0%                    | 0%                           | 0%                     |
| Ajustare (€/mp)                          |   | 0.00                    | 0.00                  | 0.00                         | 0.00                   |
| Pret ajustat (€/mp)                      |   | 1.84                    | 2.07                  | 2.16                         | 1.80                   |
| Explicatii ajustari                      | Conditile de finantare sunt similare pentru toate comparabilele - nu sunt necesare ajustari.  |                         |                       |                              |                        |
| Condiții de vanzare                      | Obiective   | Similar                 | Similar               | Similar                      | Similar                |
| Ajustare (%)                             |   | 0%                      | 0%                    | 0%                           | 0%                     |
| Ajustare (€/mp)                          |   | 0.00                    | 0.00                  | 0.00                         | 0.00                   |
| Pret ajustat (€/mp)                      |   | 1.84                    | 2.07                  | 2.16                         | 1.80                   |
| Explicatii ajustari                      | Conditile de vanzare sunt similare pentru toate comparabilele - nu sunt necesare ajustari.  |                         |                       |                              |                        |
| Conditii de piata                        | Mär.24  | Mär.24                  | Mär.24                | Mär.24                       | Mär.24                 |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)    |   | 0%                      | 0%                    | 0%                           | 0%                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (€/mp) |   | 0.00                    | 0.00                  | 0.00                         | 0.00                   |
| Preț ajustat (€/mp)                      |   | 1.84                    | 2.07                  | 2.16                         | 1.80                   |
| Explicatii ajustari                      | In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului, s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.  |                         |                       |                              |                        |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII          |   |                         |                       |                              |                        |
| Localizare                               | Com. Serbanesti, Jud. Olt   | Com. Corbu, Jud. Olt    | Com. Schitu, Jud. Olt | Com. Sarbii Magura, Jud. Olt | Com. Barla, Jud. Arges |
| Ajustare (%)                             |   | 0%                      | 5%                    | 5%                           | 5%                     |
| Ajustare (€/mp)                          |   | 0.00                    | 0.10                  | 0.11                         | 0.09                   |
| Pret ajustat (€/mp)                      |   | 1.84                    | 2.17                  | 2.27                         | 1.89                   |

|                                  |  |                |                |                |                |
|----------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Explicatii ajustari              | Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil aflat in zona diferita fata de subiect. Prin urmare, s-au aplicat ajustari de 10% pentru comparabilele B, C si D, acestea avand o localizare mai slaba fata de proprietatea subiect, estimarea fiind facuta in functie de importanta localitatii din care fac parte comparabilele si de amplasarea acestora (central, median si perimedian) in localitatea de referinta, comparativ cu localizarea proprietii subiect, precum si de distanta la care se afla fata de resedinta judetului din care fac parte. Pentru comparabila A nu s-au aplicat ajustari, avand o localizare asemanatoare cu cea a proprietatii subiect. |                |                |                |                |
| <b>Acces</b>                     | <b>Drum asfaltat</b>   | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> |
| Ajustare (%)                     |  | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| Ajustare (€/mp)                  |  | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| Pret ajustat (€/mp)              |  | 1.84           | 2.17           | 2.27           | 1.89           |
| Explicatii ajustari              | Toate comparabilele au acelasi tip de acces, respectiv drum asfaltat- nu s-au aplicat ajustari. Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.  |                |                |                |                |
| <b>Suprafata (mp)</b>            | <b>1,300</b>   | <b>4,406</b>   | <b>2,430</b>   | <b>5,000</b>   | <b>2,860</b>   |
| Ajustare (%)                     |  | 10%            | 5%             | 10%            | 5%             |
| Ajustare (€)                     |  | 0.18           | 0.11           | 0.23           | 0.09           |
| Pret ajustat (€)                 |  | 2.02           | 2.28           | 2.49           | 1.98           |
| Explicatii ajustari              | S-au aplicat ajustari diferite in functie de marimea suprafetei fiecarei comparabile, astfel, de 5% pentru comparabilele B si D, respectiv 10% pentru comparabilele A si C, deoarece au o suprafata mai mare decat proprietatea subiect, iar acest tip de proprietati cu loturi de aceasta marime, sunt mai putin atractive pe piata, si au un pret in general mai scazut in comparatie cu loturile cu suprafete mai mici asemanator proprietatii subiect. Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.  |                |                |                |                |
| <b>Topografie</b>                | <b>Plan</b>  | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> |
| Ajustare (%)                     |  | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| Ajustare (€/mp)                  |  | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| Pret ajustat (€/mp)              |  | 2.02           | 2.28           | 2.49           | 1.98           |
| Explicatii ajustari              | Toate comparabilele au aceeasi topografie, respectiv plana - nu s-au aplicat ajustari. Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o topografie diferita fata de cea a proprietatii subiect.  |                |                |                |                |
| <b>Forma</b>                     | <b>Regulata</b>  | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> | <b>Similar</b> |
| Ajustare (%)                     |  | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| Ajustare (€/mp)                  |  | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| Pret ajustat (€/mp)              |  | 2.02           | 2.28           | 2.49           | 1.98           |
| Explicatii ajustari              | Toate comparabilele au forme similare cu proprietatea subiect, respectiv regulata - nu sunt necesare ajustari.   |                |                |                |                |
| <b>Deschidere la strada (ml)</b> | <b>49.19</b>   | <b>20.00</b>   | <b>11.90</b>   | <b>18.00</b>   | <b>14.30</b>   |
| Ajustare (%)                     |  | 10%            | 15%            | 10%            | 15%            |
| Ajustare (€/mp)                  |  | 0.20           | 0.34           | 0.25           | 0.30           |
| Pret ajustat (€/mp)              |  | 2.22           | 2.62           | 2.74           | 2.28           |
| Explicatii ajustari              | S-au aplicat ajustari de 10% pentru comparabilele A, si C, respectiv, 15% pentru comparabilele B si D, deoarece au o deschidere mai mica decat cea a proprietatii subiect, genul acesta de proprietati fiind mai putin atractive in piata si avand in general un pret mai scazut in comparatie cu genul de proprietati asemanator ca deschidere cu proprietatea subiect. Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.  |                |                |                |                |

| <b>Imprejmuire</b>   | <b>Imprejmuit</b>  | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     |
|--|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ajustare (%)   |  | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| Ajustare (€/mp)  |  | 0.00               | 0.00               | 0.00               | 0.00               |
| Pret ajustat (€/mp)  |  | 2.22               | 2.62               | 2.74               | 2.28               |
| Explicatii ajustari  | Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele neavand imprejmuire ca si proprietatea subiect. Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce dispune sau nu de imprejmuire, fata de proprietatea subiect.  |                    |                    |                    |                    |
| <b>Utilitati</b>   | <b>In apropiere</b>  | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     |
| Ajustare (%)   |  | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| Ajustare (€/mp)  |  | 0.00               | 0.00               | 0.00               | 0.00               |
| Pret ajustat (€/mp)  |  | 2.22               | 2.62               | 2.74               | 2.28               |
| Explicatii ajustari  | Toate comparabilele au utilitati in apropiere ca si proprietatea subiect- nu s-au aplicat ajustari.  |                    |                    |                    |                    |
| <b>Zonare</b>  | <b>Intravilan</b>  | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     | <b>Similar</b>     |
| Ajustare (%)   |  | 0%                 | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| Ajustare (€/mp)  |  | 0.00               | 0.00               | 0.00               | 0.00               |
| Pret ajustat (€/mp)  |  | 2.22               | 2.62               | 2.74               | 2.28               |
| Explicatii ajustari  | Toate comparabilele au aceeasi zonare ca si proprietatea subiect, respectiv intravilan - nu s-au aplicat ajustari.   |                    |                    |                    |                    |
| <b>CMBU (cea mai buna utilizare)</b>   | <b>Functii economice</b>   | <b>Rezidential</b> | <b>Rezidential</b> | <b>Rezidential</b> | <b>Rezidential</b> |
| Ajustare (%)   |  | 10%                | 10%                | 10%                | 10%                |
| Ajustare (€/mp)  |  | 0.22               | 0.26               | 0.27               | 0.23               |
| Pret ajustat (€/mp)  |  | 2.44               | 2.89               | 3.02               | 2.51               |
| Explicatii ajustari  | Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor considerand utilizarea rezidentiala inferioara utilizarii cu functii economice, ajustarea fiind de 10%. Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce dispune de un CMBU diferit, fata de proprietatea subiect.  |                    |                    |                    |                    |
| <b>Alte aspecte / Constructii demolabile pe teren</b>  | <b>Nu</b>  | <b>Da</b>          | <b>Nu</b>          | <b>Da</b>          | <b>Nu</b>          |
| Ajustare (%)   |  | 4%                 | 0%                 | 6%                 | 0%                 |
| Ajustare (€/mp)  |  | 0.10               | 0.00               | 0.18               | 0.00               |
| Pret ajustat (€/mp)  |  | 2.54               | 2.89               | 3.20               | 2.51               |
| Explicatii ajustari  | S-au aplicat ajustari de 4% pentru comparabila A, respectiv, 6% pentru comparabila C, deoarece prezinta constructii demolabile pe amplasamentul terenului; pentru celelalte comparabile nu sunt necesare ajustari, aceasta deoarece nu au constructii demolabile pe amplasamentul terenului, ca si proprietatea subiect. Ajustarile pentru proprietatile care prezinta constructii demolabile pe amplasamentul terenului se fac in functie de cat reprezinta costul de demolare al constructiei din costul terenului. Avand in vedere oferta atasata la raport pentru demolare constructii, transport moloz si nivelare teren, precum si in functie de elementele structurale si stadiul de degradare ale constructiilor demolabile situate pe teren, a materialelor care pot fi recuperate si valorificate, se estimeaza un cost de demolare pentru fiecare constructie demolabila. |                    |                    |                    |                    |
| Ajustare totală netă absoluta (€/mp)   |  | 0.71               | 0.82               | 1.04               | 0.71               |
| Ajustare totală netă procentuala (%)   |  | 38%                | 39%                | 48%                | 39%                |
| Ajustare totală brută absoluta (€/mp)  |  | 0.71               | 0.82               | 1.04               | 0.71               |
| Ajustare totală brută procentuala (%)  |  | 38%                | 39%                | 48%                | 39%                |
| <b>Proprietatea comparabila A a inregistrat cea mai mica ajustare totala bruta procentuala (%)</b> |  |                    |                    |                    |                    |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>  | <b>2.54</b>  | <b>€/mp</b>        |                    |                    |                    |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>  | <b>12.63</b>   | <b>LEI/mp</b>      |                    |                    |                    |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>   | <b>3,302</b>   | <b>€</b>           |                    |                    |                    |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>   | <b>16,424</b>  | <b>LEI</b>         |                    |                    |                    |
| <b>Curs BNR 1 € = 4.9741 LEI/19.03.2024</b>  |  |                    |                    |                    |                    |



## Preturi demolari case

| serviciu  | Pret                          |
|---|-------------------------------|
| Demolat si carat moloz casa palanta   | 100 lei / mp de amprenta casa |
| Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton    | 130 lei / mp de amprenta casa |
| Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton      | 170 lei/ mp de amprenta casa  |
| Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri | 200 lei / mp de amprenta casa |
| Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri      | 250 lei / mp de amprenta casa |

Preturile nu includ TVA si sunt valabile in Floiesti si in jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.

Preturile sunt valabile doar pentru locatille unde avem acces la casa cu buldoexcavatorul, in cazul in care demolarea se face manual preturile cresc considerabil.

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 130 lei / mp = 6500 lei

In pretul acesta intra :


Demolarea acoperisului, al tavanului, peretilor, pardoselli, elevatiel, scoaterea fundatiel din pamant si caratul acestora din curtea dvs.


La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

[Privacy & Cookies Policy](#)

## Contact

 **Telefon:** 0724.916.059

 **Email:** [contact@cscconstruct.ro](mailto:contact@cscconstruct.ro)

Link: <http://cscconstruct.ro/preturi-demolari-case/>


## COMPARABILA A

Vand casa si terenul aferent in Corbu, Jud. Olt

9 000 EUR negociabil

Olt, Corbu

Valabil din 22.08.2023 17:15:33



13

publi24.ro

1 / 4

Descriere

Vand casa si terenul aferent in Corbu, Jud. Olt, suprafata de 4406m, curent, asfalt, apa la poarta.  
Preț negociabil, detalii la telefon:  
Vezi detalii pe [www.zillow.ro](http://www.zillow.ro)

0724943554

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 1302

Raporteaza

Florentina Olteanu

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

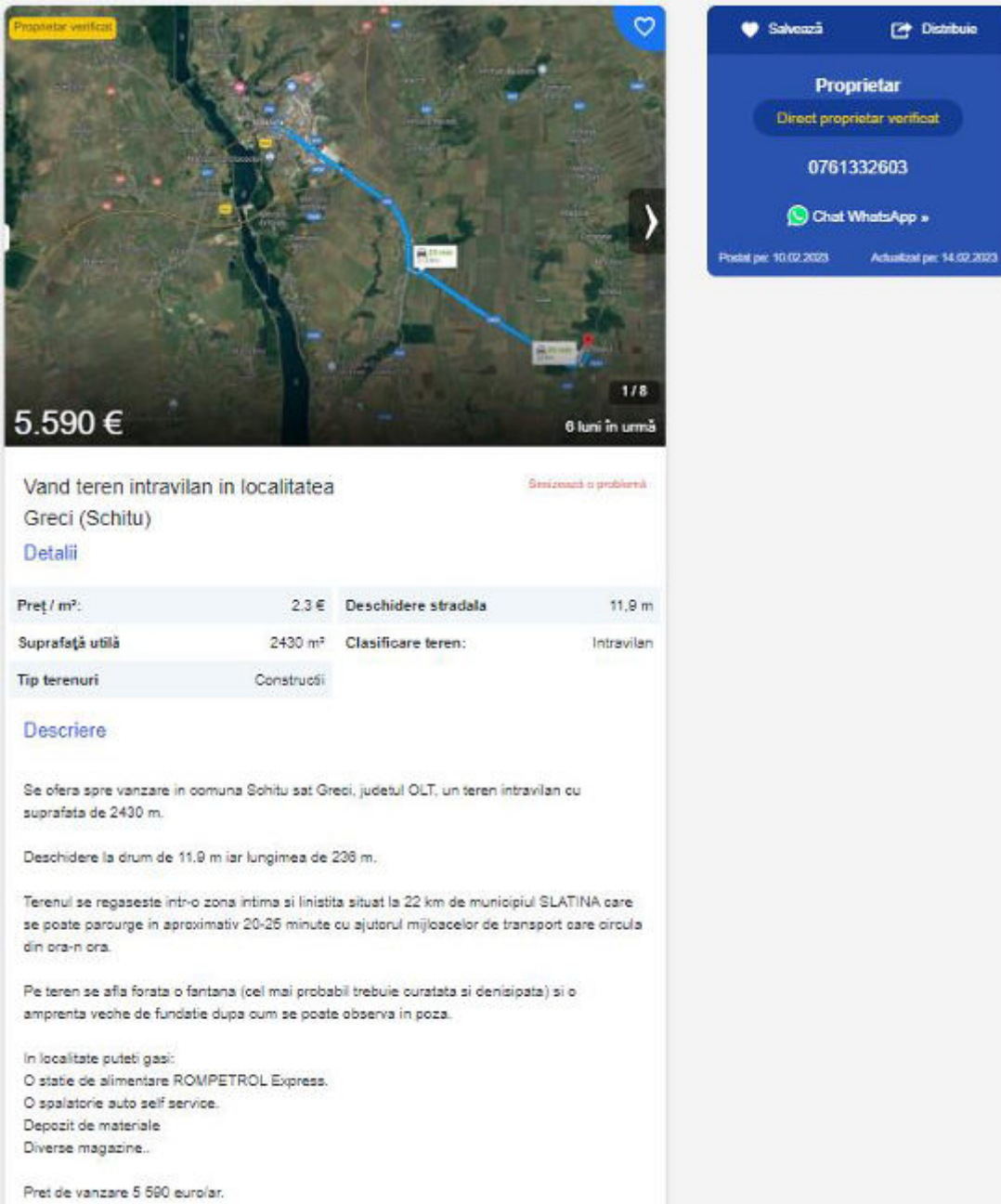
f WhatsApp

PRM DENIM LOOK

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/livada/anunt/vand-casa-si-terenul-aferent-in-corbu-jud-olt/632d97e9hh05765g224gdd4hfdhf3317.html#>

Informatii telefonice: topografie plan, forma regulata, drum asfaltat, imprejmuit, deschidere la strada 20ml, utilitati in apropiere.

## COMPARABILA B



**5.590 €** 6 luni în urmă

Vand teren intravilan in localitatea Greci (Schitu) Senzează o problemă

[Detalii](#)

|                         |                     |                     |            |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Preț / m <sup>2</sup> : | 2.3 €               | Deschidere stradala | 11.9 m     |
| Suprafată utilă         | 2430 m <sup>2</sup> | Clasificare teren:  | Intravilan |
| Tip terenuri            | Construcții         |                     |            |

**Descriere**

Se ofera spre vanzare in comuna Schitu sat Greci, judetul OLT, un teren intravilan cu suprafata de 2430 m.

Deschidere la drum de 11.9 m iar lungimea de 236 m.

Terenul se regasesc intr-o zona intima si linistita situat la 22 km de municipiul SLATINA care se poate parcurge in aproximativ 20-25 minute cu ajutorul mijloacelor de transport care circula din ora-n ora.

Pe teren se afla forata o fantana (cel mai probabil trebuie curatata si denisipata) si o amprenta veche de fundatie dupa cum se poate observa in poza.

In localitate puteti gasi:  
O statie de alimentare ROMPETROL Express.  
O spalatorie auto self service.  
Depozit de materiale  
Diverse magazine..

Preț de vanzare 5 590 euro/iar.

**Proprietar**  
Direct proprietar verificat  
0761332603  
[Chat WhatsApp](#)

Postat pe: 10.02.2023 Actualizat pe: 14.02.2023

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2430-mp-teren-vanzare-greci-schitu-6834536>

Informatii telefonice: topografie plan, forma regulata, drum asfaltat, imprejmuit, deschidere la strada 11.9ml, utilitati in apropiere, teren liber.

## COMPARABILA C

**Proprietar verificat**

12.000 €

6 luni în urmă

Casa in Braniste jud Olt

[Detalii](#)

|                     |                     |                      |                   |
|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| Camere              | 4                   | Suprafață utilă      | 60 m <sup>2</sup> |
| Suprafata terenului | 5000 m <sup>2</sup> | Stadiul constructiei | Finalizat         |

**Facilitati**

✓ Apa      ✓ Electricitate

**Descriere**

Vand casa si teren in Braniste, comuna Sarbii Magura jud Olt.

Casa are un teren de 5000m2 intravilan compus din curte 700m2 si restul arabil

Casa este mobilata si locuabila si are 4 camere; una dintre camere are soba si are izolata podeaua si zidul exterior cu polistiren.

Terenul este putin in panta , nu tine apa, si are o vedere frumoasa la dealul comunal

In curte mai exista un fânar ,cocina, bucatarie vara si un put de 30m adancime si larg de 1m

proprietatea are carte funciara

**Proprietar**

Direct proprietar verificat

0775 161195

Chat WhatsApp »

Postat pe: 14.11.2022      Actualizat pe: 24.02.2023

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/60-mp-casa-vanzare-magura-perieti-6684188>

Informatii telefonice: topografie plan, forma regulata, drum asfaltat, imprejmuit, deschidere la strada 18ml, utilitati in apropiere.

## COMPARABILA D

Postat 28 august 2023 ♥

### Teren de vanzare

# 2 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica


**(P) Intra in promotia Neumarkt**

#### DESCRIERE

vand teren pt casa com Mozaceni Vale sat Podisoru cu deschidere 14,30 m si drum de servitute propriu cu latime de 5 metri pe langa hotarul casutei Invechinate.  
2860 mp. Pret 2eur/mp.Telefon 07\*\*\*\*\*49

ID: 253265225 Vizualizări: 326 Raportează

**PRIVAT** ⓘ


 **rodicacristea15**  
Pe OLX din aprilie 2022  
Activ pe 04 septembrie 2023

[Trimite mesaj](#)


[☎ 072 004 5049](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

#### LOCALIZARE

 **Mozaceni-Vale,**  
Argeș

la 5km de tine



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDh8FQZ.html>

Informatii telefonice: topografie plan, forma regulata, drum asfaltat, imprejmuit, deschidere la strada 14.3ml, utilitati in apropiere, teren liber.



Localizare proprietate imobiliara Dispensar uman si teren aferent situate in Com. Serbanesti, Jud. Olt

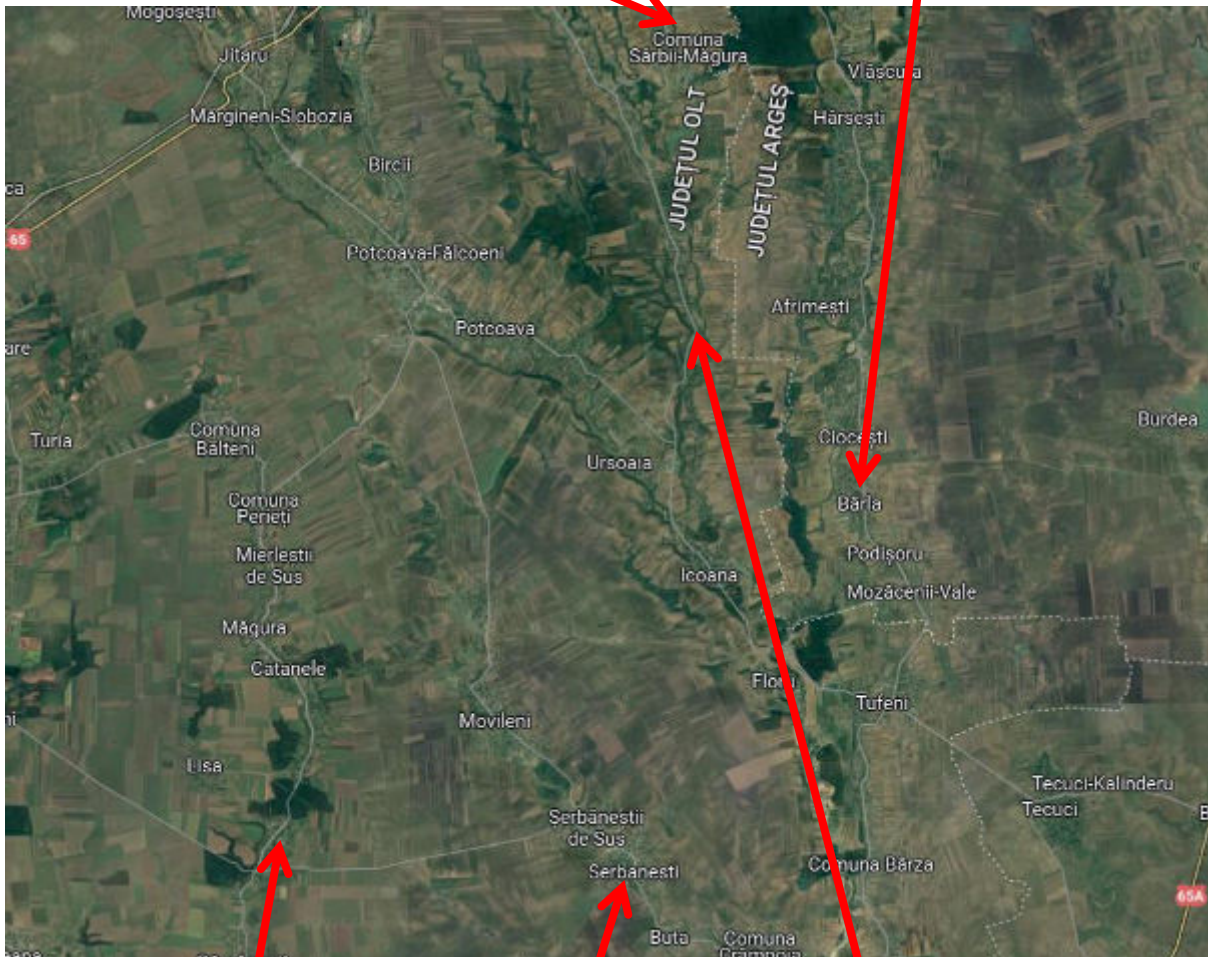


Proprietatea subiect

*Localizare comparabile proprietate imobiliara Dispensar uman si teren aferent situate in Com. Serbanesti, Jud. Olt*

Comparabila C

Comparabila D



Proprietatea subiect

Comparabila A

Comparabila B



Fotografii Cladire dispensar uman si teren aferent , Str. Dumitru Popovici nr.137, Com. Serbanesti, Jud. Olt







## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54959 Serbanesti

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Serbanesti, Str Dumitru Popovici, Nr. 137, Jud. Olt

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 54959                        | 1.300           | Teren imprejmuit;      |

### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa   | Observații / Referințe   |
|------|-----------------------------|--|--|
| A1.1 | 54959-C1                    | Loc. Serbanesti, Str Dumitru Popovici, Nr. 137, Jud. Olt | Nr. niveluri:2; An construire:1975; S. construita la sol:300 mp; S. construita desfasurata:600 mp; Cladire Dispensar Uman- in suprafata de 300mp cu regim de inaltime P+1, construita in anul 1975 si suprafata desfasurata de 600mp |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                     |   | Referințe |
|---|---|-----------|
| <b>190934 / 24/12/2021</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. Hotarare nr. 24, din 19/03/2016 emis de Consiliul Local Serbanesti; |   |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) COMUNA SERBANESTI, CIF:5139850 | A1, A1.1  |

### C. Partea III. SARCINI .

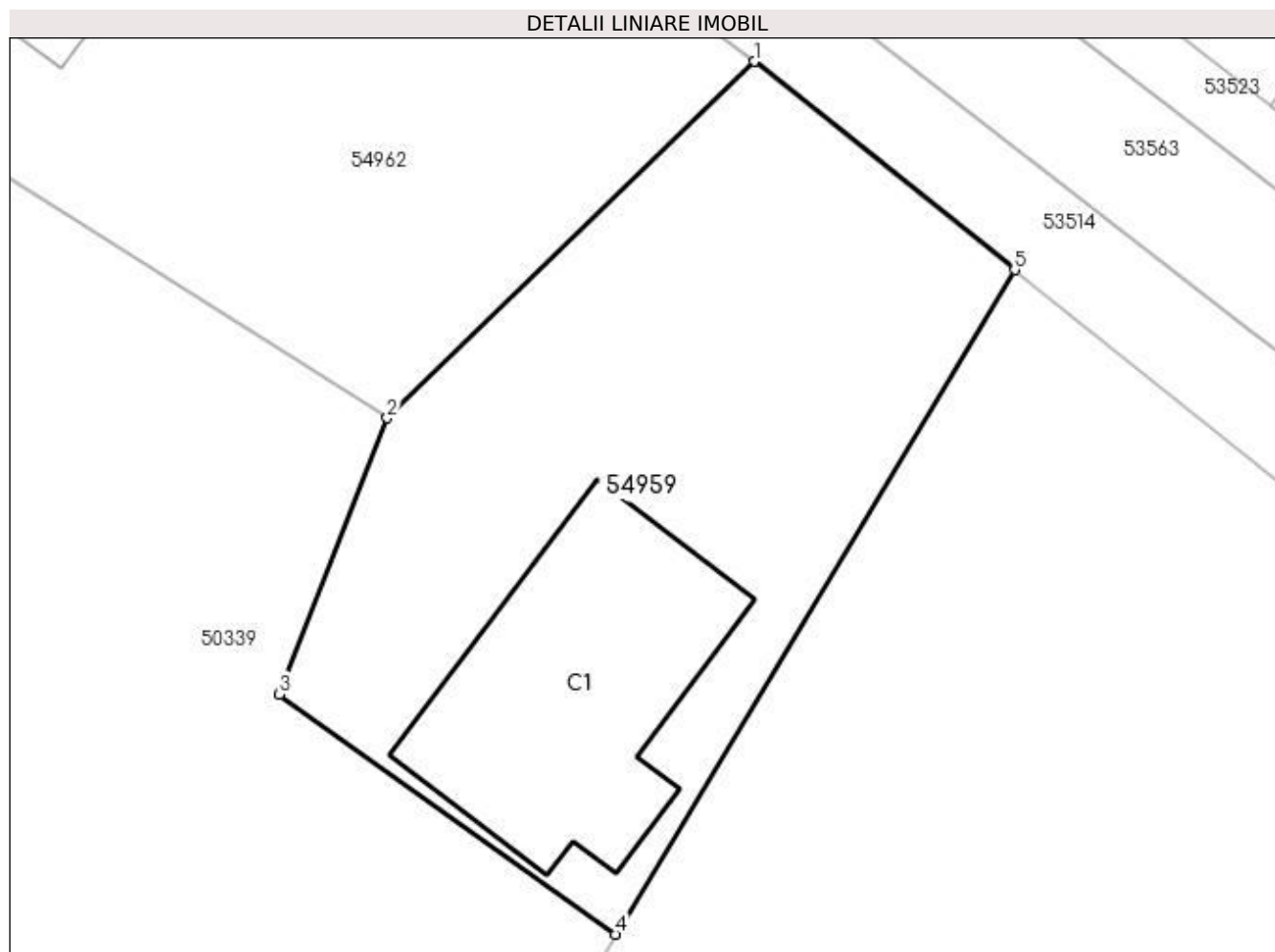
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 54959        | 1.300           |                        |

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



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe   |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|--|
| 1      | curți constructii   | DA          | 1.300          | -     | -       | -        | Teren împrejmuit în Nord, Est, Sud și Vest cu gard din plasa de sarma. |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|----------|--|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 54959-C1 | construcții administrative și social culturale | 300          | Cu acte           | An construire: 1975; S. construită la sol: 300 mp; S. construită desfășurată: 600 mp; Clădire Dispensar Uman- în suprafața de 300 mp cu regim de înălțime P+1, construită în anul 1975 și suprafața desfășurată de 600 mp |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 32.465                  |
| 2             | 3             | 18.809                  |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 3             | 4             | 26.215                  |
| 4             | 5             | 49.187                  |
| 5             | 1             | 21.164                  |

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

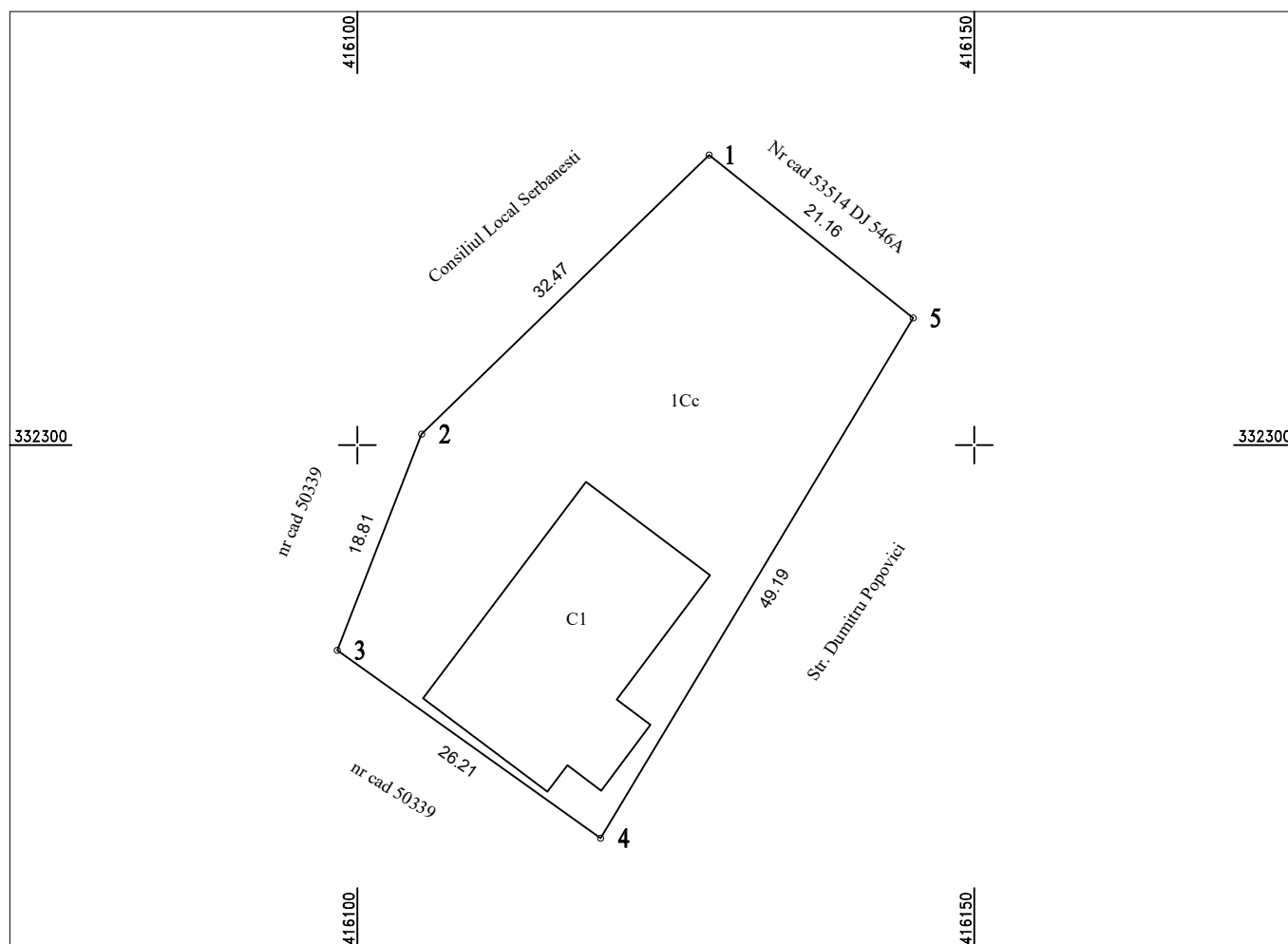
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

18/03/2024, 17:29

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**INTRAVILAN**  
 scara 1 : 500

|                    |  |   |
|--------------------|--|---|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului (mp)     | Adresa imobilului   |
|                    | 1300                                     | Loc. Serbanesti, Sat Serbanesti, Str. Dumitru Popovici nr 137, Jud. Olt |
| Nr. Carte Funciara | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |   |
|                    |  | SERBANESTI  |



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni   |
|-------------|------------------------|----------------|--|
| I           | Cc                     | 1300           | Teren imprejmuit in Nord, Est, Sud si Vest cu gard din plasa de sarma. |
| Total       |                        | 1300           |  |

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni  |
|-------|------------|----------------------------------|---|
| C1    | CAS        | 300                              | Cladire Dispensar Uman- in suprafata de 300mp cu regim de inaltime P+1, construita in anul 1975 si suprafata desfasurata de 600mp |
| Total |            | 300                              |   |

Suprafata totala masurata a imobilului = 1300 mp  
 Suprafata din act = 1300 mp

|   |   |
|---|---|
| <p align="center">Executant,<br/>                 S.C. CONPRO APEX PROIECT S.R.L.</p> <p align="center">Confirm executarea măsurătorilor la teren,<br/>                 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și<br/>                 corespondența acestora cu realitatea din teren</p> <p align="center">Semnatura și stampila</p> | <p align="center">Inspector,</p> <p align="center">Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și<br/>                 atribuirea numărului cadastral</p> <p align="center">Semnatura și parafa</p> <p align="center">Data.....</p> |
| Data: 24.12.2021  | Stampila BCPI   |



ROMANIA  
JUDEȚUL OLT  
CONSILIUL LOCAL ȘERBĂNEȘTI  
**HOTĂRÂRE**

cu privire la: aprobarea Inventarului Bunurilor care aparțin domeniului privat al  
Comunei Șerbănești, județul Olt.

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 6.325/24.02.2016 a Primarului Comunei Șerbănești;
- Referatul nr. 6.326/24.02.2016 al Viceprimarului Comunei Șerbănești;
- Raportul nr. 683/22.02.2016 privind inventarierea și reevaluarea activelor fixe și corporale ce aparțin domeniului public și privat al Comunei Șerbănești, Județul Olt;
- Raportul 106/19.03.2016 al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico – sociale, buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 2, lit. c, art. 45, art. 115, alin. lit. b, art. 120 și art. 122 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare

Consiliul Local Șerbănești, Județul Olt

**HOTĂRĂȘTE :**

Art.1. Se aprobă Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Comunei Șerbănești, județul Olt, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.2. Pe data intrării în vigoare a prezentei Hotărâri își încetează aplicabilitatea orice altă dispoziție legală contrară prezentei.

Art.3. Imobilele înscrise în anexa la prezentul Proiect de Hotarare nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Art.4. Prezenta Hotărâre se comunică Primarului și Viceprimarului Comunei Șerbănești, care răspund de îndeplinirea prevederilor prezentei, Consiliului județean Olt și Instituției Prefectului – Județul Olt.

Șerbănești,  
Nr. 24/19.03.2016

Președintele ședinței,



Prezenta Hotărâre a fost adoptată cu un număr de 12 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.  
La lucrările ședinței au fost prezenți 12 consilieri din cei 13 consilieri aleși.



**TERENURI ȘI CONSTRUCȚII – DOMENIU PRIVAT**

| NR. CRT | COD CLASIF | NR. INV. | DENUMIREA BUNULUI      | ELEMENTA DE IDENTIFICARE   | AN DOBANDIR E | VALOARE INVENTAR LEI | SITUATIA JURIDICA ACTUALA DENUMIRE ACT DE PROPRIETATE SAU ALTE ACTE DOVEDITOARE | CONTRACT DE INCHIRIERE AL BUNULUI   |
|---------|------------|----------|------------------------|--|---------------|----------------------|---|---|
| 0       | 1          | 2        | 3                      | 4  | 5             | 6                    | 7   |   |
| 1       | 1.6.2      | 1002     | CLADIRE DISPENSAR UMAN | Cladire P + 1<br>Comuna Serbanesti Str. Dumitru Popovici nr. 137, Cladire P + 1 Caramida, acoperita cu tabla   | 1975          | 169.951,65           | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | 1. NR. 1007/02.04.2014 SC CABINET MEDICAL DR STOLOJAN V SRL<br>2. NR. 277/20.08.2014 SC ANDA SERMED FLORESCU SRL<br>3. NR. 2725/24.08.2012 RS CARDIODDENT CARM SRL<br>4. NR. 4063/05.12.2012 CRISFARM SRL<br>NR. 3724/07.11.2014 DIGITAL CABLE SYSTEMS = 100 MP |
| 2       | 1.6.2      | 1010/1   | CONSTRUCȚIE SERVICII   | Construcție BCA, acoperis tabla, Sc = 200 mp, Sd = 200 mp, Teren aferent = 230 mp<br>N = Grosii vasele<br>E = Dj 546 B, S = DC 52, V = Badescu Anghel, Serbanesti de Sus | 2002          | 84.237,04            | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | NR. 982/03.09.1993 CEC BANK   |
| 3       |            | 9063     | TEREN CEC              | 293 MP, INTRAVILAN, AFERENT SEDIU CLADIRE  | 1991          | 5.515,23             | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | NR. 1803/14.05.2014 ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANUMALE SERBANESTI 2014  |
| 4       |            | 9047     | TEREN ISLAZ BENGA      | 109.900 MP, BF-328, T14, ISLAZ COMUNAL   | 1991          | 9.037,16             | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | NR. 1803/14.05.2014 ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANUMALE SERBANESTI 2014  |
| 5       |            | 9054     | TEREN ISLAZ BOIANU     | 835.800 MP, BF-133 T31 P1, ISLAZ COMUNAL   | 1991          | 68.725,85            | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | NR. 1803/14.05.2014 ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANUMALE SERBANESTI 2014  |
| 6       |            | 9055     | TEREN ISLAZ BOIANU     | 21.300 MP, BF-211 T33 P2, ISLAZ COMUNAL  | 1991          | 1.751,56             | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | NR. 1803/14.05.2014 ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANUMALE SERBANESTI 2014  |
| 7       |            | 9056     | TEREN ARABIL BOIANU    | 450.000 MP, BF-211 T33 P2, ARABIL INTRAVILAN   | 1991          | 37.002,64            | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | NR. 1063/05.04.2011 INTER MAX SOLAR SRL   |
| 8       |            | 9046     | TEREN ISLAZ CATARGIA   | 803.500 MP, BF-397 T18P18, ISLAZ COMUNAL   | 1991          | 66.070,77            | DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SERBANESTI H.C.L. NR 24/2016                         | NR. 1803/14.05.2014 ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANUMALE SERBANESTI 2014  |



|    |      |                                       |   |      |           |   |  |
|----|------|---------------------------------------|---|------|-----------|---|--|
| 9  | 9049 | TEREN ISLAZ<br>JARCALETI              | 21.500 MP, BF-253 T10 P2, ISLAZ<br>COMUNAL  | 1991 | 1.76,40   | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |
| 10 | 9058 | TEREN ISLAZ<br>JARCALETI              | 12.200 MP, BF-294 T10 P3, ISLAZ<br>COMUNAL  | 1991 | 1.003,58  | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |
| 11 | 9048 | TEREN ISLAZ<br>JARCALETI-<br>PIRVAN   | 80.600 MP, BF-401 T10 P1, ISLAZ<br>COMUNAL  | 1991 | 6.627,78  | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |
| 12 | 9050 | TEREN ISLAZ<br>JARCALETI-<br>ROGOJINA | 466.100 MP, BF-403 T2 P1, ISLAZ<br>COMUNAL  | 1991 | 38.326,22 | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |
| 13 | 9057 | TEREN ISLAZ<br>TOMOAIKA               | 46.800 MP, BF-221 T28 P33, ISLAZ<br>COMUNAL | 1991 | 3.848,87  | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |
| 14 | 9052 | TEREN ISLAZ<br>STARCU                 | 192.300 MP, BF-335 T35 P1, ISLAZ<br>COMUNAL | 1991 | 15.812,56 | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |
| 14 | 9053 | TEREN ISLAZ<br>STARCU                 | 99.400 MP, BF-335 T35 P2, ISLAZ<br>COMUNAL  | 1991 | 8.173,27  | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |
| 15 | 9051 | TEREN ISLAZ<br>STARCU                 | 570.000 MP, BF-48 T52 P1, ISLAZ<br>COMUNAL  | 1991 | 46.870    | DOMENIUL PUBLIC AL<br>COMUNEI SERBANESTI<br>H.C.L. NR 24/2016 | NR. 1803/14.05.2014<br>ASOCIATIA<br>CRESCATORILOR DE<br>ANUMALE SERBANESTI<br>2014 |

