

PROIECT DE HOTARARE
PRIVIND APROBAREA INSUSIRII RAPORTULUI DE EVALUARE
AVAND CA OBIECT PRETUL DE PORNIRE AL NEGOCIERII
PRETULUI DE CUMPARARE (ACHIZITIONAREA) A
IMOBILITATII "AGENTA C.E.C. LIPOVU" COMPUS DIN CONSTRUCTIE
LA SOL CU SUPRAFATA DE 38 MP SITUAT IN COMUNA LIPOVU, SAT
LIPOVU, NR.631, JUDETUL DOLJ, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARĂ
NR.30673 LIPOVU, JUDETUL DOLJ.

Primarul Comunei Lipovu, Dolj
- Referatul de aprobare al domnului primar Mateuca Silviu-Cosmin, înregistrat sub nr. 4081 / 21.04.2025 prin care se propune aprobarea însusirii raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de cumpărare (achiziționarea) a imobilului "agenta C.E.C. Lipovu" compus din construcție la sol cu suprafață de 38 mp situat în comuna Lipovu, sat Lipovu, nr.631, județul Dolj, înscris în cartea funciară nr.30673 Lipovu, județul Dolj.
- raportul de specialitate înregistrat sub nr. 40821 / 21.04.2025 elaborat de domnul Rizan Radu consilier juridic, compartiment juridic ;
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate reunite din cadrul Consiliului local în conformitate cu prevederile art. 1650 din Codul Civil, Hotărârea Consiliului Local al Comunei Lipovu, județ Dolj, a imobilului situat în Comuna Lipovu, sat Lipovu, nr. 631, județ Dolj înscris în Cartea Funciară nr. 30673, Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare; - În temeiul art.129 alin.2 lit.c art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art. 196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție de către comuna Lipovu, jud. Dolj, a imobilului compus din construcție în suprafață de 38 mp, compusă din parter, situat în comuna Lipovu, sat. Lipovu, nr.631, înscris în Cartea Funciară nr.30673 Craiova, în cuantum de 13 343 lei, echivalent a 2.632 euro, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Comunei Lipovu, jud. Dolj va duce la îndeplinire hotărârea în cazul în care proiectul de hotărâre va fi adoptat

Nr. 16



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
BUSICA AUREL
Data 23.04.2025

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, EXCELLENT RATING SRL, membru corporativ ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent de procesul decizional în materie de credit, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător) sau cu partea care a comandat evaluarea destinată unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2025.

1.1 Completare Statut

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

- Dreptul de proprietate asupra imobilului : C.E.C. S.A. BUCUREȘTI - AGENȚIA C.E.C. LIPOVU-SUCURSALA CRAIOVA, amplasat în comuna Lipova, județul Dolj
- Identificare juridică: Extras de carte funciar pentru informare nr. 30673, nr. vechi 28

Identificarea cadastrală și faptul:

- La inspecție nu s-a constatat inadverențe

Drept de proprietate evaluat - drept absolut asupra imobilului C.E.C. S.A. BUCUREȘTI - AGENȚIA C.E.C. LIPOVU-SUCURSALA CRAIOVA, amplasat în comuna Lipova, județul Dolj.

Scopul evaluării este informarea clientului, în scopul fundamentării deciziei de vânzare/cumpărare. Evaluarea în ansamblul ei, sau orice părți/piese ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului elaborării sau pentru alte scopuri decât informarea clientului clar (și diferiți de informare) definiți de standardele specifice.

Plata specifică analizată este piața imobilelor dipuse pe mai multe nivele, amplasate în comuna LIPOVU și zonele limitrofe acestora.

1.1.2 Conformitatea cu standardele

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

1.1.3 Concluzia valorică Opinia evaluatorului:

Valoriile estimate (alături de opiniile și concluziile exprimate) sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

Valoriile sunt atașate strict dreptului de proprietate evaluat;

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vizitarea forțată, sau alte bariere în funcționarea normală a proprietății.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al "EXCELLENT RATING S.R.L. și al beneficiarului

1.1.4 Diferențe între o tranzacție recentă și opinia evaluatorului. Comentarii:

Lipsă informații

și tipizarea raportului conform celor convenite cu Div. și înțind seama exclusiv de prevederile prezentului raport

Care : VAT LIPOVU - Deținător/Utilizator unic

Nr Raport/data emiterii
53/22.07.2025

Anexă la PHD
19.07.2025

1.15 Riscul evaluării

- Nu există indicii că vandabilitatea ar fi sub media pieței specifice (definind această piață cea a imobilelor dispuse pe mai multe niveluri, amplasate în comuna LIPOVU și zonele limitrofe acestora.
- Este necesar, însă, un marketing adecvat specific unor astfel de proprietăți, noi nu am avut în vedere, în estimarea valorii, nici un fel de limitări ale vandabilității;
- A se vedea și ipotezele și ipotezele speciale și ipotezele speciale și eventuale particularități expuse pe parcurs;

1.16 Certificare: 53/22.07.2025

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și înșite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încredințate) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar sau alte persoane implicate).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (de evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumite parte implicată.

SC Excellent Rating SRL, în calitate de membru corporativ și evaluatorul autorizat angrenat în misiunea curentă certifică faptul că sunt independenți de procesul decizional al proprietarului.

Evaluatorul certifică și își declară

- competența profesională, aptitudinile tehnice și experiența necesară pentru a îndeplini misiunea evaluării (aspecte de expertiză ce exced profesiei au fost precizate pe parcurs);
- deținerea cunoștințelor necesare impuse de obiectul evaluării, piața imobiliară relevantă/specifică și scopul evaluării-garanțării;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință persoanelor care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor defavorabile descripive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atachează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necesare de acesta, dar deținute, informații cu influență asupra dreptului, a riscurilor, a dependenței funcționale și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării. În acest sens ne-am bazat și pe cele ce rezultă din Ghidul 630, parte a standardelor de evaluare.

Evaluatorul a inspectat proprietatea (vezi capitolul inspecției: inspector, persoana însăși, limitări, șamd).

Analizic și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2025”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic. Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul autorizat desemnat să întocmească raportul în numele membrului corporativ au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională au competența necesară întocmirii acestui raport și și-a asumat toate clauzele de independență, obiectivitate și confidențialitate menționate pe parcurs.
Totuși, evaluatorul întunește toate cerințele de la nivel național și standardele profesionale aplicabile, necesare și aplicabile pentru îndeplinirea prezentei misiuni de evaluare;

EXCELLENT RATING SRL este membru corporativ ANEVAR și deține politica asigurare/răspundere profesională.

Evaluator autorizat

Specializarea EPI

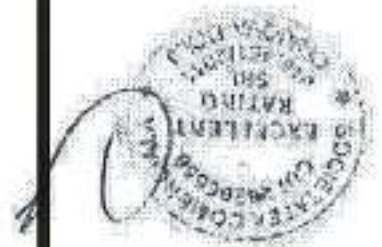
STĂNICĂ DINU

Membru titular ANEVAR

Legitimația nr. 18581



SC EXCELLENT RATING SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZAȚIA 0484



Termenii de referință a evaluării

1.2 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatori: EXCELLENT RATING SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0484
Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- specia subiect a evaluării nu a timpus evaluatorului să apeleze la asistența substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare

importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului, susținute prin elaborarea prezentului raport.

1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:
UAT LIPOVU

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat (în rest fiind o considerare a fructificarea neașteptată și/sau neavizată).
Intrarea în posesia unei copii nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop sau pentru alt proprietar, situații în care obligatoriu trebuie revizuit termenii de referință și doar apoi analizată valabilitatea opiniilor prezente.

1.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului, în scopul fundamentării deciziei de vânzare/cumpărare.

Utilizarea evaluării (prezentului raport):

Evaluarea în ansamblu ei, sau orice părți/piese ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului elaborării sau pentru alte scopuri, clar (și diferit de cel declarat) definite de standardele specifice.

1.5 Identificarea activității asupra evaluării

1.5.1 Identificare sumară

Imobilul subiect este reprezentat de:

✓ Dreptul de proprietate asupra imobilului : C.EC. S.A. BUCUREȘTI - AGENȚIA C.E.C.

LPOVU-SUCURSALA CRAIOVA, amplasată în comuna Lipovu, Județul Dolj.

✓ Dreptul de proprietate absolută

✓ Identificare juridică: Extras de carte funciară pentru informare nr. 30673, nr. vechi 28

✓ Date tehnice: Construcția Cl regim de înaltă parter, suprafețe construite C1: Sc = 38 mp, Sd

✓ Altul decât cel definit pe parcurs

✓ Inclusiv de către persoane implicate în vânzare, altele decât personalul desemnat al proprietarului, impune comunicarea prin aceștia din urmă (direcții/departamente specializate în gestionarea și fructificarea rapoartelor de evaluare având ca scop vânzarea sau ipotecarea)

✓ Cu altă mui cu cât există, alături de standardele de evaluare, cerințe specifice și sau ipoteze agreate ale fiecărui

proprietar sau persoana care a comandat evaluarea în parte.

✓ Inclusiv instrucțiuni scrise, comunicări și alte date existente în aplicația informatică a destinatarului sau pe canale de

comunicare (considerate piese în dosar de casă și evaluatului, deci în sfera largită a raportului valorii)

7 Am cerut proprietarului/destinatariului să ne pună la dispoziție astfel de acte sau informații relevante, dacă acestea există.
 8 Metodă în atribuțiunile noastre și nici de către alte părți prin tema evaluării.
 9 Incluzând aici și eventuale lucrări puse în opera și regăsite în teren, dar neachitate.
 10 Tehnico & Funcționale, juridice, economice, sau de altă natură.
 11 altele decât cele de natură mobilă.
 12 Prețuate ca atare (din documentele primite) fără a face investigații suplimentare și/sau actualizări, datele evidențiate în documentele anexate fiind considerate complete și actuale și la data evaluării. a se vedea și eventuale mențiuni contrare sau ipoteze desprinse din aceste cauze.

1.54 Identificare activ. Identificare cadastrala și fizica.

- La inspecție nu s-au constatat nereguli
 - Situația juridică
 - Ipoteze și ipoteze speciale
 - (precum și alte limitări la care se face trimitere pe parcurs)
- A se vedea și capitolele:

Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentațiului raport și/sau refacerea lui pe noile date/ipoteze de evaluare.

la utilități asigurate
 ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și nefectate de
 • Evaluarea s-a realizat în ipoteza dreptului deplin de proprietate;
 • Nu se cunosc; nu a fost prezentat extras de carte funciara la zi;
 • Mențiuni referitoare la sarcini reținute din documentele anexate;¹²

1.53 Sarcini

Nu au fost avute în vedere bunuri mobile¹¹ individuale atașate.

- grevări directe sau indirecte (de niciun fel¹⁰) ale ansamblului din care face parte imobilul subiect
- limitări de utilizare/fructificare ale celorlalte părți indivize cpt%
- investiții (revendicabile)⁹ ale terților în proprietatea evaluată
- care să greveze dreptul deplin de proprietate.
- închirieri sau alte drepturi limitate (provenind, de exemplu din: uzfruct, comodat, șamd.)

(dacă nu am definit și documentat în mod expres, contrariu):
 Se cunosc, am fost informați, fără să fi făcut investigații suplimentare⁸ și, deci, nu am luat în calcul dacă a fost cazul).

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre)⁷ documente și date legate de restricții asupra dreptului absolut/deplin/partial de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport,

Accest drept a fost considerat în baza documentelor avute la dispoziție (coroborat cu ipotezele de lucru).

1.52 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridica.

Se a evaluat dreptul de proprietate partial
 o asupra imobilului
 38 mp
 Teren, S = 38 mp (in proprietate) l deschidere la str. principala, drum public asfaltat

Prin prisma identificării/identității scriptic-faptic a se vedea și capitolul "Descrierea proprietății".

1.6 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având definiția:

[1] Valoarea de piață este suma estimată pentru un activ sau o datorie ar putea fi schimbabilă la data evaluării, înve un comparător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acțional fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o "valoare de piață", înțelesul mai sus definit. Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei "vânzări forțate", sau alte barieră înstructificarea normală a proprietății.

1.6.1 Modalități de piață

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de piață deosebite¹³ (rate, leasing, compensări, etc.).

1.6.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcul, imbaaj curent participanți pe piață, statistic) în moneda EURO, aceasta fiind urmăriți și în metodologie aplicate de noi; Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

1.7 Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- 22.07.2025 ;

1.8 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării

- Nu se pune problema.

1.9 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la (data raportului este):

- 22.07.2025 ;

1.10 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
- documente juridice/documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției
- identificare faptică/istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- (eventuala inspecție limitată de finește, deci, o ipoteză tratament/definiție a părților neinspectate)
- Analiza pieței specifice
- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliare (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)- sub rezerva relevanței lor (mai ales a datelor

¹³ De menționat că o situație atipică a unui aranjament de piață poate conduce la necesitatea echivalării pentru definirea valorii de piață.

- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;
- după caz și relevanță, informații existente în sistemul intern de gestionare/stocare a datelor de piață;

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că proprietarul, unic destinatar, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necesare de acestă natură, dar înțelegându-se că influența asupra dreptului, a riscurilor, a dependenței funcționării și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Evaluatorul nu a efectuat investigații privind veridicitatea¹⁴ și actualitatea (valabilitatea curentă¹⁵) a documentelor avute la dispoziție.

1.10.1 Restricții documentare

- o Nu am avut la dispoziție expertize tehnice istorice/actuale ale construcției¹⁶.

1.10.2 Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuată, la data evaluării, de către evaluator autorizat Ceașă Dumitru Sorin, reprezentant al S.C. „EXCELLENTRATING” S.R.L.- membru corporativ

Fotografiile atase reprezentă situația de la data inspecției.
 Inspectia s-a efectuat strict în baza documentelor puse la dispoziție de finanțator (după caz complete: Vezi capitolul corespunzător)
 Inspectia nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

Inspectia s-a realizat atât la interior, în prezența reprezentantului proprietarului, cât și la exterior, în prezența reprezentantului proprietarului.
 Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator (și implicit destinatarului) a aspectelor definitorii descriptive¹⁸ ce influențează valoarea și utilitatea bunului.

1.10.3 Alte documente solicitate primite după efectuarea inspecției

Nu este cazul prezentării raportului.
 Nu am primit alte documente, suplimentar celor furnizate de destinatar, odată cu primirea comenzii.

1.10.4 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării¹⁹.
 În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate precum și sursele acestora.

¹⁴ Și/sau mici istoricul încheierărilor/veniturilor acestora
¹⁵ Documente mai vechi emise sunt considerate actuale, atât timp cât nu am precizat contrariul.
¹⁶ Nu am fost informat(ă) și nu am luat în calcul eventuale probleme de structură, altele decât cele precizate pe parcurs
¹⁷ Documente justificative PRIMITE suplimentar de la client (altele decât cele primite inițial)
¹⁸ Reale și corecte
¹⁹ În caz contrar destinatarul se va ocupa de completarea cu documentele pe care le consideră necesare pentru a înlocui ipotezele cu certitudini sau pentru eventuala diminuare a gradului de incertitudine.

1.11 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice;
- Planuri și schițe construcții;
- Alte documente

• Extras de carte funciară pentru informare nr. 30673, nr. vechi 28

- Memoriu tehnic
- Fișa bunului imobil
- Relevan parțial
- Certificat de stare actualizată de proprietate asupra terenurilor seria M16, nr. 0263
- Plan de amplasament;

1.11.2 Documente/informații preluate din surse

Informații privind piața specifică:

- Portaluri electronice necunoscute de publicitate imobiliară la nivel zonal și/sau național:

imobiliare.ro

olx.ro

public24.ro

lafunare.ro

home22.ro

crailoavaimobiliare.ro

- Portaluri electronice de agenții imobiliare locale:

unicimobiliare.ro

hltz.ro

altele (a se vedea Anexa – Extras din analiza de piață)

- Arhiva de lucru a evaluatorului

Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.

Note telefonice de verificare a ofertei existente pe piața specifică

După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru

confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate,

confidențialitatea necesară;

1.12 DATELE DE INTRARE SIGNIFICATIVE PRIVIND FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI

DE GUVERNANȚĂ (ESG):

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii

unei/unui companii, activ sau date.

Factorii ESG pot influența atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot

prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Exemple de factori de mediu pe care include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

(a) poluarea aerului și a apei;

(b) biodiversitatea;

(c) schimbările climatice (riscuri fizice, curente și viitoare);

(d) apa curată și salubritatea;

²⁷ Informații privind oferte vânzări închiriere și altele

Exemple de factori de guvernare pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- a) relațiile cu comunitatea;
- b) conflictul;
- c) gradul de satisfacție a clienților;
- d) protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- e) dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- f) implicarea angajaților;
- g) egalitatea de gen și de rasă;
- h) starea de sănătate și bunăstare;
- i) drepturile omului;
- j) condițiile de muncă;
- k) mediul de muncă.

Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (e) emisiile de carbon și de alte gaze;
- (f) despădurirea;
- (g) dezastrurile naturale;
- (h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- (i) gestionarea deșeurilor.

- a) structura comitetului de audit;
- b) diversitatea și structura consiliului director;
- c) mita și corupția;
- d) guvernarea corporativă;
- e) donațiile;
- f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- g) remunerația personalului executiv;
- h) puterea instituțională;
- i) planificarea succesiunii manageriale;
- j) parteneriatele;
- k) activitatea de lobby politic;
- l) stadiul de drept;
- m) transparența;
- n) procedurile privind avertizarea de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

1.13 Ipoteze și ipoteze speciale

1.13.1 Ipoteze de tranzacționare

Proprietatea imobiliară s-a considerat ca fiind:

- necupată în cazul transferului ipotetic; adică
- cumpărătorul va avea dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie; și
- proprietatea se va transfera liber de orice sarcini cu drept deplin;

1.13.2 Ipoteze generale

La baza evaluării sau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

✓ DIMENSIONAL

Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele²⁷ avute la dispoziție (măsurat și agreate ca fiind suficiente), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentarii necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul Ipotezelor speciale²⁸, precum și capitolul "Dimensiuni de calcul";

✓ JURIDIC

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și utilizate cu acordul acestuia și fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Ați timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare, dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare privind istoricul și veridicitatea documentelor. Orice diferențe între situația juridică "asa în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii imobilului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte (istorice, curente și viitoare) care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

✓ Nu am fost informat despre eventuale litigii pe rol în cadrul sau impotriva proprietarilor imobilului sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

✓ Nu am fost informat de existența (în proprietatea evaluată) și nu am luat în calcul investiții revendicabile de către terți.

✓ TRANSFERUL IPOTEC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind liberă, și imediat ocupabilă; Nu s-au luat în calcul nici un fel de costuri de tranzacționare ale proprietarului;

○ URBANISM Se presupune că proprietatea s-a edificat și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport; Considerăm autorizarea, recepția și înabularea în concordanță cu legislația în domeniu. Eventuale modificări efectuate în și/la proprietate le considerăm (alți timp cât nu am precizat

²⁷ Echivalente a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

contrarii) a fi efectuată cu respectarea legislației în vigoare, dar nu putem certifica o stare/situație ce, în mod usual, se demonstrează doar cu documente justificative elaborate de persoane/organisme abilitate și cu competențe în domeniu;

STRUCURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect și nici a celei aparținătoare, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator.

✓ Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii/ucrărilor sau sistemului clădirilor/construcțiilor/dotărilor/instalațiilor (arată a subiectului, cât și a imobilului din care fac parte);

✓ Nu am primit de la solicitant și/sau proprietar eventuale expertize care să ateste o stare anume a clădirii (an ansamblu sau a componentelor sale), stare considerată a fi una normală vechimii istoricului și utilizării normale (fără incidente istorice) și a menținerii corepunzătoare (urmărire și conduse conform cerințelor legale în domeniu);

✓ Nu am efectuat inspecție extinsă la structura imobilului și nu am primit informații cum că ar exista defecțiuni/deteriorări accentuate, suplimentare celor normale;

✓ Considerăm edificarea și înțelegerea imobilului în concordanță cu legislația în vigoare urmărind spre a fi aplicată de către autoritățile competente în domeniu;

✓ Nu am avut informații despre incidente istorice de exploatare cu potențial efect depreciațiv (directa deteriorare, sau indirect sub forma stigmatului stării negative)

UTILITĂȚI Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces proprietatea/racorduri/branșamente și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;

Ipoteca este valabilă și pentru DOTĂRILE aferente susținerii utilităților;

Suplimentar menționăm că nu am verificat trasee exterioare și/sau interioare legate de utilități;

MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Așadar, timp cât edificarea imobilului aparținător a fost avizată de autorități iar recepționarea a fost atribuită unui bun funcțional nerestricționat și, în plus, nu am avut/primit nici un fel de informații conțurare, considerăm că accesul la imobil se face nerestricțiv (eventuale elemente conțurare și/sau restrictive au fost prezentate pe parcurs, chiar dacă nu au fost menționate la ipoteze speciale);

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat²² și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

Similar și fructificarea utilităților și cotelor părți indivize comune (după caz).

Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații legate de performanța energetică a clădirii preluând informațiile de la primite de la părți;

UTILIZARE Utilizarea pentru funcția rezidențială s-a avut în vedere, aspecte definiții sau conțurare fiind expuse la capitolul CMBU și în Sinteză;

METODOLOGIE Situația actuală a clădirii coroborată cu piața specifică și datele existente, precum și scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției ca suficiente și relevante a Abordării prin piață (Evaluatorul a considerat acoperitor utilizarea doar a acestei abordări, inclusiv prin calitate, cantitate și credibilitatea datelor și ajustărilor aplicate pentru obținerea valorii de piață).

²² Conform avizării dezvoltării imobiliare, urbanismului și celorlalte reglementări aferente

Documente avute la dispoziție sunt considerate²³ actuale și valabile și la data evaluării, atât timp cât nu am precizat contrariul; Fructificarea raportului se va face în cunoștința de cauză;

- ASIGURARE DE RISC (pentru) asigurarea împotriva riscurilor, și nu am colectat date necesare uzuale pentru acest scop (guvernul de alt standard) diferit de cel al prezentei lucrări, neasumându-ne informarea și evaluarea decât pentru informarea clientului și fundamentarea deciziei de vânzare;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/aparției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință, a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VITTORE Prin preluarea comenzii evaluatorului autorizat a considerat ca finalitate a acestuia, întocmirea și înaintarea prezentei lucrări de evaluare și susținerea ei în fața utilizatorilor desemnați; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune. În asemenea, nici pentru alte scopuri raportul nu poate fi utilizat.

1.13.3 *Ipotecă specială și partener*

In cazul de față ipotecă specială²⁴ care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

IPOTECĂ SPECIALĂ LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ:

- Nu este cazul
- IPOTECĂ SPECIALĂ:

Nu a fost prezentat extras de carte funciară la zi, evaluarea făcându-se în ipoteza dreptului deplin de proprietate, responsabilitatea revestindu-i în totalitate beneficiarului.

1.13.4 Efectul ipotecilor adoptate

Destinați²⁵ este conștient cu privire la natura și efectul ipotecilor și ipotecilor speciale²⁶, însușindu-și-le integral și în cunoștința de cauză, considerându-le rezonabile și relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului pentru a explica (anterior și/sau pe parcursul fructificării raportului) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provinent din eventuala neîndeplinire a ipotecilor.

1.14 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST (SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII) ȘI ROLUL ACESTUIA

Atunci când evaluatorul nu deține competențele tehnice, experiența, informațiile sau cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acestuia și recurge la sprijinul unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii), conform SEV 100, acest fapt trebuie să fie convenit între părți;

Nu este cazul.

1.15 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt evaluabile la data evaluării, prezentată în raport. Cu urmarea, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc

²³ Dar nu și certificate

²⁴ Subliniază utilizatorul evaluării faptul că (se presupun situații) care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

- o conduită asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
- aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

²⁵ utilizate adesea pentru a descrie efectele unor modificări posibile ale valorii unui activ

operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, contextul specific al proprietății și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantului/proprietarului/destinatului își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatul unic și confirmarea/însoțirea (certificarea și agrecerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

1.16 Fructificare valori

Valoarea optimă este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății imobiliare, așa cum este ea definită, și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, amd;

Valoriile estimate în raport se aplică doar întregii proprietăți; Totodată, orice divizare²⁶ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotajia atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțelesă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în acest cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibilă a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotajii separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Chiar și eventuale alocări nu trebuie să privească și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

1.17 Standarde utilizate

1.17.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declaram prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, respectiv raportul întocmit de noi, EXCELLENT RATING SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, a evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), definind competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde, cerințele specifice destinatariului unic²⁷ fiind menționate în cadrul raportului.

1.17.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025

STANDARDE GENERALE

- SEV 100 – CADRUL GENERAL AL EVALUĂRII (DVS 100)
- SEV 101 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII (DVS 101)
- SEV 102 – TIPURI ALTE VALORII (DVS 102)
- SEV 103 – ABORDĂRI DE EVALUARE (DVS 103)
- SEV 104 – INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE (DVS 104)

²⁶ Orice alocare scripțională de cotajii pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
²⁷ Tipizarea raportului (inclusiv furnizarea de date și informații) este conformă cu cele convenite cu destinatarul unic

- SEV 105 – MODELE DE EVALUARE (VS 105)
- SEV 106 - DOCUMENTAȚIE ȘI RAPORTARE (VS 106)

STANDARDE PENTRU ACTIVITĂȚI

BUNURI IMOBILE

- SEV 230 – DREPTURI AȘA ZISE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (VS 400)
- SEV 233 – PROPRIETATEA ÎN CURS DE CONSTRUIRE (VS 410)
- GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

BUNURI MOBILE

- SEV 300 – MAȘINI, ECHIPAMENTE, INSTALAȚII ȘI INFRASTRUCTURĂ (VS 300)
- GEV 620 – EVALUAREA BUNURILOR MOBILE DE NATURA MAȘINILOR, ECHIPAMENTELOR, INSTALAȚIILOR ȘI INFRASTRUCTURII

STANDARDE PENTRU ACTIVITĂȚI SPECIFICE

- SEV 400 – VERIFICAREA EVALUĂRII
- SEV 430 – EVALUAREA PENTRU RAPORTAREA FINANCIARĂ

1.18 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.18.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați”).
A se vedea și glosariul de termeni („Utilizatori desemnați”).

1.18.2 Clauza de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și coreșpondența aferentă sunt strict confidențiale.
Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
Întrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;
Nici prezentul raport, nici părțile sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.
Transmiterea către terți neautorizați a raportului (sau a unor părți a acestuia) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

1.18.3 Restricții de difuzare

Utilizatorul desemnat nu poate difuza raportul (sau componente ale acestuia) în afara procedurii (aferește scopului destinat).

1.18.4 Restricții de utilizare a formei electronice

Chiar și în cadrul procedurii utilizatorii desemnați nu pot difuza rapoartele sau documentele componente preliminar în formă electronică de fișiere de lucru (Word, Excel, pdf și altele asimilate), pentru a se evita denaturarea lor prin introducerea sau exagerarea de caractere.

Raportul poate fi scanat și utilizat în cadrul procedurii numai doar sub format de poză, scanare de imagine sau documente criptate, fără posibilitatea terților să introducă și/sau extragă cuvinte, cifre, fotografii, paragrafe, șamd.

1.19 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la conținutul raportului de evaluare întocmit pentru informarea proprietarului și fundamentarea deciziei de vânzare.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul²⁸.

Se consideră că utilizatorul care cumpără prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la întreprinderea de documentare făcute și/sau corespondența²⁹, purtata cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

1.19.1 Obligații ale terților în relația cu destinatarul și evaluatorul extern³⁰:

Se consideră buna credință a solicitantului de credit/proprietarului și/sau reprezentanților acestora care ne-au însoțit la inspecție, inclusiv legat de informațiile transmise și/sau documentele puse la dispoziția evaluatorului, precum și legat de utilizarea raportului, concretizate cel puțin prin cele de mai jos:

- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii și sănătății) inspecției evaluatorului (necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor subiect);
- ✓ Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a activului, care să-și însușească identificarea (și prezentarea) activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu, economică și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitază dreptul de proprietate sau valabilitatea acestuia);
- ✓ Să indice corect și complet deplinul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnice funcționale ale acestuia.
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimțea transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ✓ Să nu inducă în eroare evaluatorul;
- ✓ Să colaboreze la documentarea suplimentară cerută de evaluator.

1.19.2 Angajamente prin fructificarea raportului

✓ Prin fructificarea parțială sau integrală a raportului (a opțiunii și celorlalte date/informații conținute în acesta) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați) își însușesc toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați)

²⁸ Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite și eventualele instrucțiuni ale proprietarului/destinatarului menționate pe parcurs
²⁹ Inclusiv instrucțiuni scrise, comunicări și alte date existente în aplicația informativă a destinatarului sau pe canalele de comunicare (considerate prese în dosarul de casă al evaluatorului, deci în sfera largită a raportării valorii)
³⁰ Buna credință a SOLICITANTULUI sau PROPRIETARULUI, a împuterniciilor lor

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Prezentare generala a proprietatii imobiliare

2.1.1 Situatia juridica

Proprietatea este identificata juridic prin:
 Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare: C.E.C. S.A. BUCURESTI - AGENTIA C.E.C.
 LIPOVU-SUCURSALA CRAIOVA, amplasata in comuna Lipovu, judetul Dolj
 Identificare juridica: Extras de carte funciara pentru informare nr. 30673, nr. vechi 28

2.1.2 Descriere (sumar/secvențial) conform CP

S. construita la sol:
☒ Date tehnice: Constructia C1, regim de inaltime parter, suprafețe constructie C1: Sc = 38 mp, Sd = 38 mp
☒ Teren, S = 38 mp, l deschideri la str. principala, drum public asfaltat

2.1.3 Descrierea bunurilor mobile evaluate atasat proprietatii imobiliare

Nu au fost avute in vedere bunuri mobile³¹ individuale atasate.
 Tranzacțiile (vânzări/inchirieri, oferte/tranzacții efective) însă, deseori se fac și cu atasamente de natură mobilă, cum ar fi mobilierul, aparatură casnică, ceea ce explică uneori diferențe între tranzacție (a pachetului mobil + cotari) și evaluare (a dreptului expus pe parcurs).

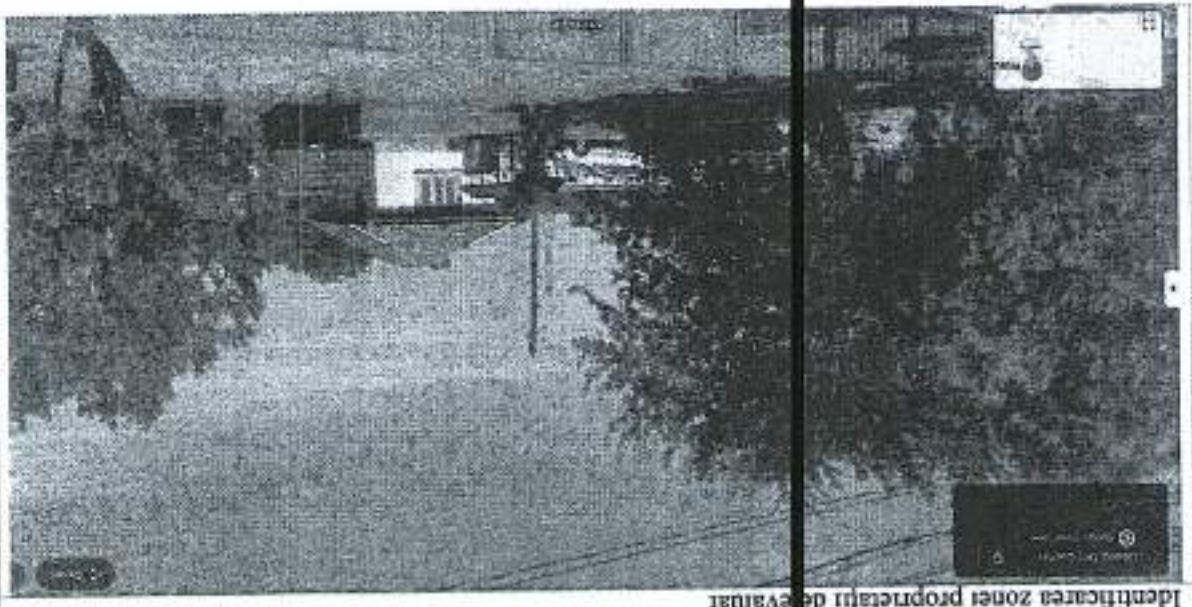
2.1.4 Descrierea generala a zonei, Utilitatea și Dotarea urbana

☒ Proprietatea este localizata in comuna LIPOVU, judetul Dolj. Accesul se realizeaza din strada principala. Este o zona exclusiv rezidentiala, limitata si civilizata. Proprietatile sunt de tip casa si teren, cu constructii atat vechi cat si recent construite
 Zona este construita cu proprietati rezidentiale unifamiliale, tip casa cu teren, multe dintre ele noi
 avand regim de inaltime P sau max P+2. Este o zona limitata avand aspect civilizat.
 Utilitati: complete;
 Infrastructura: specifică zonei urbane;

2.1.5 Localizare administrativa, Cod postal (Informație facultativă)	207355
---	--------

³¹ altele decât cele de natură mobilă

2.1.6 Descrierea zonei. Hartă relevante



<https://earth.google.com>
Identificarea zonei proprietății de evaluat

1. SUPRAFATA o Teren, S = 38 mp o Cote indivize:		
o Proprietatea a fost identificata dupa adresa postala si localizata pe harta Google.		
2. IDENTIFICARE AMPLASAMENT		
3. POZITIONARE FAZA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE Grad de echipare cu utilitati: incomplet Reteana furnizor:		Retea de apa: Bransat <input type="checkbox"/> Retea de gaze: lipsa <input type="checkbox"/> Retea electrica: Bransat <input type="checkbox"/>

Fisa tehnica teren: nu face obiectul evaluarii

2.1.8 Localizare in cadrul comunei Zona mediana, median-semicentrala	
---	--

2.1.7 Acces
 Fizic, accesul auto si pietonal spre terenul se realizeaza din str. principala. Strada este asfaltata si dispune de alee pietonale, iluminat public si canalizare pluviala.

2.1.9 Descrierea terenului
 Nu exista teren excedentar.
 Teren intravilan cu suprafata totala de 38 mp
 - Teren intravilan, forma usor neregulata;
 - o singura deschidere, drum public asfaltat
 - Categoria de folosinta: curti constructii
 - Inclinatii: teren plat
 - Tip drum de acces: asfaltat

2.1.10 Descrierea cladirii

Obiectul evaluarii ii constituie proprietatea imobiliara de tip casa si teren:

S. construita la sol;

☒ Date tehnice: Constructia C1, regim de inaltime P+1E, suprafata constructie C1: Sc = 38 mp, Sd = 38 mp

☒ Teren, S = 38 mp, I deschisa la str. principala, drum public asfaltat

Constructia este executata pe fundatii din beton, si plansee din beton armat si

Sarea tehnica generala a constructiei este buna.

Caracteristicile tehnice ale imobilului C1 - cladire C1 - cladire sunt descrise mai jos:

Fundatii din beton, structura - zidarie din caramida,, inchideri perimetrice si compartimentari din caramida, acoperis sarpania de cmn, invelitoare tigla.

Aspect exterior: satisfactor, tencuiri si zugraveli exterioare

Aspect interior: satisfactor, finisaje interioare inferioare

Finisaje interioare: parchet; zugraveli simple, pardoseli lemn. Taplaria exterioara din lemn cu geam sticla simplu

Instalatii si dotari constructie:

Sistem de incalzire: fara (sobe neizolate)

Instalatie sanitara: lipsa

<p>Retea de canalizare: Branat</p> <p><input type="checkbox"/> Fosa septica:</p>	<p>Termoizolare: lipsa</p> <p>-</p>	<p>4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES</p>
<p>o Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor (cu indicarea distanțelor, daca este cazul) - utilitati</p> <p>o canaliza si gaze-nefinalizate/lipsa</p> <p>o Acces direct la Accesul la proprietate se realizeaza din strada principala</p>	<p>o Forma terenului: forma regulata</p>	<p>5. GEOMETRIA TERENULUI</p>
<p>0 Nu se cunosc</p>	<p>o Zona este construita cu proprietati rezidentiale unifamiliale, tip casa cu teren, multe dintre ele noi avand regim de inaltime P sau max P+2. Este o zona linistita avand aspect civilizatat.</p> <p>o Influenta factorilor externi:</p>	<p>6. RESTRICȚII DE POLDȘIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC SI ASPECT URBANISTIC ESTETIC (mobile vecine, calitate locuiri etc)</p>
<p>o Aprobat teren: AC (autorizatie de constructie)</p> <p>o Regim de inaltime constructibil: S+P+M</p> <p>o POT:</p> <p>o CUT:</p>	<p>o Teren plan/in panta (nr. grade estimat) etc: Panta, 0-5 gr.</p>	<p>7. INDICATOR URBANISTICI</p>
<p>o Teren plan/in panta (nr. grade estimat) etc: Panta, 0-5 gr.</p>		<p>9. INCLINARI</p>

Instalatie electrica: instalatii trase, boboi electric montat, prize si corpuri de iluminat montate la data inspectiei
 Starea generala a constructiei: satisfacatoare.
 Suprafete constructie C1:
 Sc = 38 mp
 Sd = 38 mp

2.1.11 Descrierea constructiei:

1. AN CONSTRUCIE	1950
2. AN MODERNIZARE	(daca este cazul)
3. ANII	Ac = 3 8 mp Ad = 3 8 mp
4. REGIM FINALITATE	Ap
5. SPESII ROBE PRINCIPALE CONSTRUCTIE	Fundatii din beton, structura - zidarie din caramida, inchideri perimetrale si compartimentari din caramida, acoperis sarpana de beton, invelitoare tigla. Aspect exterior: satisfactor, tencuieli si zugraveli exterioare
6. GRAD FINALIZARE	Realizate 100% Intabulata
7. FINISAJE	Aspect interior: nesatisfactor, finisaje interioare interioare Finisaje interioare: pereti: zugraveli simple, pardoseli lemn. Tmplaria exterioara din lemn cu geam sticla simplu
8. INSTALATII FUNCTIONALE	Instalatii si dotari constructie: Sistem de incalzire: fara (sobe dezafectate) Instalatie sanitara: lipsa
9. STARE TEHNICA	Mod de intretinere: satisfactor

2.1.12 Utilizarea curenta a proprietatii

Scosă din folosință.

2.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE²²

2.2.1 Definiția pietei specifice

Practic, piața²³ specifică analizată pentru subiect, este cea a cladirilor cu etaj (-CMBU):

- o Case vile supraetajate
- o Dimensiuni mari
- o standarde generale peste medie
- o imobile relativ noi
- o imobile de tip locuințe unifamiliale
- o zona comunei LIPOVU și zonele limitrofe

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață. În măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea. Piațele imobiliare nu sunt eficiente din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Practic, piața specifică analizată pentru subiect, este cea a caselor de locuit:

- locuințe relativ noi, edificare după anul 1989
- regim de înaltă P+E sau cel puțin supraetajat
- standarde medii
- zona comunei LIPOVU și zonele limitrofe

2.2.2 Particularități

Zona este una bine cotată (istoric în prezent) în preferințele pietei. Zona veche de locuințe, formată în special din locuințe vechi dar și altele noi realizate după anul 1989, cu terenuri generoase, mult dezmembrate și vanduc iar pe terenurile non-realizate s-au edificat vile cu până la 2 etaje. Densitate mare a construcțiilor, acces facil către zona centrală, atât auto cât și pietonal. Se poate observa o congestiune a activităților administrative și comerciale în zona imediat adiacentă, cu vectori de comunicare nu tocmai eficienți la nivelul funcțiilor de transport, și se constată o preluare a altor funcționalități ale locuințelor existente (sedii firme, sedii instituții publice, servicii publice);

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață. În măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea. Piațele imobiliare nu sunt eficiente din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie.

Cererea reflecta nevoile, certitudinea materială, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îi oferă.

Cumpărătorii care preferă achiziția unei proprietăți amplasată central sau semi-central cu suprafețe generoase atât pentru teren cât și pentru locuința sunt, în marea lor majoritate, tineri cu vârste cuprinse între 25 și 40 de ani, cu venituri medii.

Cererea pentru proprietăți rezidențiale, apartamente și case, a avut o evoluție ascendentă în ultima perioadă.

Interesul pentru acest tip de proprietate se manifestă mai ales din partea celor care își doresc o locuință individuală care să le asigure mai multă intimitate și confort decât un apartament. Pe de altă parte, sunt solicitate de către investitori pentru a fi reconverțite în cladiri comerciale sau medicale (birouri, unități de învățământ preșcolar, cabinete medicale, restaurante sau mini-hotele).

Momentan cererea este solidă, cumpărătorii sunt mai precauți și iau deciziile de achiziție a unei locuințe fiind mai bine informați.

Dacă până în prezent am avut o predicțiabilă pe piața sau pata a urmat un trend, în acest moment însă situația este incertă și oarecum critică. Printre principalele efecte ale războiului ruso-ucrainean au fost creșterea prețurilor la energie și alimente, resimțite la nivel mondial, precum și creșterea prețurilor la apartamentele de vânzare și chirie, resimțite pe plan local, arată compania imobiliară Blitz, într-o analiză.

După criza din sectorul energetic cauzată de conflictul armat, au urmat și creșteri de prețuri la unele materii prime și materialele de construcții, precum aluminiul și cimentul. Rusia ocupând poziția 3 în topul producătorilor de aluminiu și poziția 7 ca producător de ciment. De asemenea, cărămidile, plăcile din ceramică, țevile din fier și oțelul beton sunt doar câteva dintre materialele de construcții pe care România le importă din Ucraina, alături de cantități mari de minereu de fier pentru fabricarea produselor siderurgice. Odată cu începerea războiului, însă, achizițiile se fac tot mai greu.

La acestă se mai adaugă potențialele provocări ale scenariului de escaladare a conflictului militar, dincolo de granițele Ucrainei, dar și posibilitatea atacurilor cibernetice, care ar putea afecta economiile multor țări.

În contextul provocărilor de ordin geopolitic și economic, prețurile la imobiliare au crescut.

„Situația pe piața imobiliară este în evoluție de la o zi la alta, în strânsă legătură cu desășurarea războiului din Ucraina. Este de așteptat, însă, ca interesul față de imobiliare să crească, deoarece investițiile în active reale, pe lângă cele în aur, reprezintă cele mai sigure plasamente financiare în acest moment”, a explicat Catalin Priscoș, CEO și fondator Blitz.

Cursul valutar e volatil, piețele financiare sunt volatile, dobânzile bancare nu sunt încă stabile, deci, ca perspectiva investițională, imobiliară rămân de interes pentru că oferă mai multă siguranță, cu condiția ca conflictul armat să nu depășească granițele României, iar economia să rămână funcțională. În noile condiții de cerere crescută de imobiliare, dezvoltatorii rămân în expectativă, principala temere fiind rețineră băncilor de a finanța noile construcții. Și cumpărătorii se gândesc de două ori înainte de a investi în imobiliare, preferând să-și păstreze banii, în cazul în care vor fi nevoiți să părăsească țara. Din discuțiile purtate cu ofertanții, agenții imobiliari și persoane fizice, se pare că în zona analizată cererea este ridicată din două motive:

Nu sunt terenuri libere pentru dezvoltare în zona centrală/semi-centrală și se achiziționează locuințe gata realizate, la standard înalt, durabile, la care sa nu intervină în următorii 10 ani

Se caută locuințe noi, dar acestea au teren puțin și încă nu este oferta, cerere fiind chiar și cu banii

2.2.3 Analiza cererii probabile

Toată strada și implicit zona este una veche cu locuințe vechi, parțial supraetajate, în ultimii ani sau reconstruite, cu mici excepții, multe dintre ele cu garaje;

cash (cca 300-400 k euro si suvin ca nu au gasci case)
Comparatori se incadreaza oarecum in categoria cumparatorilor, care n-au fost afectati nici de criza
din 2008 si nici acum nu sunt impresionati de zvonurile care dau ca sigura o alta criza economica, in
curand.

Agentul imobiliar de la Blitz imobiliar de la Agentia House ne-au spus ca a
avut suficiente persoane interesate, dar ca lucrurile s-au temporizat un pic din cauza razboiului sau ca
nu au in portofoliu locuinte pe care le solicita (aproape noi, finisaje superioare, teren peste 300
mp si sunt dispusi sa plateasca este de 400.000 euro, cash):
Concluzie: Cererea de proprietati imobiliare a scazut "drastic" in ultima perioada, din cauza preturilor
si a costurilor creditarii tot mai mari, dar cererea nu a scazut suficient de mult incat sa puna o presiune
mai mare pe preturi, arata analiza
neci agentii imobiliare cu activitate la nivel national, dupa verificare
Astfel, cu unele mici variatii, preturile sunt la nivelul de acum șase
luni, arata datele Blitz Imobiliar
O nouate care merita totusi marcată: s-a înregistrat o mică scădere
chiar în capitala preturilor imobiliare, la Cluj.
Majoritile de preturi la imobiliare, dar și creșterile dobanzilor au dus la scăderea numărului de
tranzacții realizate cu credit

2.2.4 Analiza ofertei competitive

Oferta este medie depășind ușor cererea.

In analiza ofertei am avut in vedere criteriul precum :
- zona de amplasare care sta pe piata si este 1 an pana la tranzactionare.
Din cele prezentate anterior se remarca o instabilitate a pietei si o dependenta a pietei de factorii
externi ceea ce solicita o abordare prudentiala in ceea ce priveste concluziile asupra activitatii pietei.
In concluzie la data evaluarii, chiar daca s-a observat o migrație a cumparatorilor catre case cu teren,
din cauza instabilitatii economice, putem afirma in continuare in mod prudent ca piata imobiliara
specifica proprietatii analizate este in echilibru relativ, oferta fiind apropiata de cerere, iar numarul
tranzacțiilor inchinate este constant. Dupa analiza pietei specifice pentru proprietatea subiect la
data evaluarii, putem afirma ca este o piata echilibrata (oferta este sensibil egala cu cererea) dar nu se
poate face o previziune pe termen lung datorita conditiilor externe, actuale, ce pot afecta si piata
imobiliara.

Datele disponibile de la Institutul de Statistica in ceea ce priveste constructii finalizate in
primul trimestru al lui 2024 arata ca a scazut oferta de locuinte noi.

Terenuri

Terenurile amplasate in zone centrale si semicentrale sunt cutate de investitori, interesul a crescut
semnificativ in ultimii doi ani, fapt demonstrat si de numarul ridicat de proiecte din aceste zone. Cel
care cumpara sunt exclusiv cei interesati sa dezoile un proiecte in viitorul apropiat, astfel ca
analizeaza mult mai atent caracteristicile unui teren. Numarul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii
trecuti. Cea mai mare parte a terenurilor tranzactionate sunt pentru dezvoltari de tip rezidential. In
zona analizata, oferta de terenuri libere este redusa datorita densitatii mari a constructiilor.

2.2.5 Echilibrul pietei

Piata specifica este o piata intr-un relativ echilibru între cerere și oferta.
In ultima perioada, fiind influențată de creșterile mari ale preturilor materialelor de constructii,
devoțatori au fost nevoiți să crească prețurile.
Referitor la alternativele de conversie din altele utilizari in cea a proprietatii subiect acestia sunt destul

« (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. »
 Definiție conform analizei interne EXCELLENT RATING SRL.

2.5.2 Aplicabilitate
 Pentru acest tip de proprietate abordarea nu este adecvată, pentru faptul că nu există suficiente date pentru a realiza o analiză adecvată. Caracteristicile fizice, Caracteristicile economice, Utilizarea, Componente non-obiectului, Localizare, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Cheltuieli necesare imediat după cumpărare, Condiții ale elementelor de comparație consacrate: Drepturi de proprietate, (cuantificarea percepției pieței pentru) datele disponibile, calculul și aplicarea ajustărilor au urmat Analiza caracteristicilor și a echivalente ZPE¹⁵)
 S-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și zonelor asimilate (zonelor de piață

2.5.1 Elemente teoretice și practice
2.5 Abordarea prin piață
 Nu face obiectul evaluării.

2.4 Evaluarea terenului:
 Fiind vorba despre un apartament strict rezidențial nu am extins/dezvoltat analizele pentru optimizare.
 CMBU¹⁴ a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:
 o *permisibilitate legală*,
 o *posibilitate fizică*,
 o *fezabilitate financiară*,
 o *maxim productivă*
 În cazul de față, pentru proprietatea construită, nu se impun/justifică analize complexe, dar fiind faptul că destinația proiectată fiind și cea actuală este cea mai bună, respectiv:
 o *rezidențială – casa de locuit*

2.3 Cea mai bună utilizare - CMBU
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII
 În ceea ce privește numărul de proprietăți imobiliare similare vacant, acestea sunt puține ca număr, majoritatea proprietăților imobiliare similare fiind utilizate de către proprietari, foarte puține fiind închiriate.
 Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.
 Comparând cererea existentă și potențiala cu oferta curentă și anticipată competitivă se determină gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă.
 Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare.
 Ciclul pe termen scurt depinde, în special, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.
 Principali indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților.
 La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, cererea fiind ușor mai mică decât oferta. Deși în piață se remarcă o tendință de scădere a prețurilor solicitate, numărul de tranzacții încheiate la nivelul local rămâne totuși redus.
 După analiza pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma că este o piață a cumpărătorului (oferta este simțită cu cererea).

RAPORT DE EVALUARE nr. 53/2025

Beneficiar raport: UAT LIPOVU Destinatari: UAT LIPOVU
 Proprietate Evaluata: COMERCIALA-CEC
 Localitate: LIPOVU

Data evaluarii: 22.07.2025 / Curs la data evaluarii: 5,07 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,987 (cont. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (cont. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - AGENTIA C.E.C. LIPOVU-SUCURSALA CRAIOVA

Ref. Anteza 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indaxat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	INV7IG	Invaltoare tigla profilata ceramica pe serpenta din lemn ecarisat, include si costul igheburilor si burtaelor din tabla zincata	AC*1,2	mp acoperis	S	46,09	562,71	25.935,30	100	25.935,30	0,00
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugravit, tamplarie lemn, covor pvc pe suport lemn (leu tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fisanta la baie si bucatarie, folie tencuite (tencuiesi tip strop)		mpAd	S	38,41	2.075,50	79.719,95	100	79.719,95	0,00
3	ELINDR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, intrase curenti slabi		mpAd	S	38,41	260,50	10.005,80	100	10.005,80	0,00
4	INCCAB	Incalzire cu soba tencuita + cos fum cabana	DEMOLATA	mp Ad	S	0	307,23	0,00	100	0,00	0,00
5	FCBSVT	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	S	38,41	441,55	16.959,94	100	16.959,94	0,00
6	8ZDC-ARQ4PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpicioii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	38,41	1.670,85	64.177,35	100	64.177,35	0,00

TOTAL FISA		Cost nou brut unitat. (lei/m ²)	5,179	Cost redus unitat. (lei)	196,798,34	0,00
		Anul PIF Cronologică	Varsta Cronologică Ponderată	Grupa 1 Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Deprecieri functionala (lei)
		1950	75	1.6.2	0,00	0
					Cost net constructie	196,798,34
					[Total col.9 x (1-Depr.fiz.100) - Depr.funct.]	

Note:

- Cost unitar de nou indexat al conedat, fara TVA (col.5) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitati, Costul receptiv diviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.ct.dial.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta incalzirii de actualizare valabilă la data evaluării

- Sursa informatiilor: 1 = "C-CR C.residentiale"; 2 = "C-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "C-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITEX si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale electrice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL, 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura ROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Keet Plus (indici 2024-2025) - www.keestur.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

	directa in urma inspectiei, sau luand in calcul vechimea constructiei (Gu)	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Gu
		TIP proprietate: (selectie din lista)	%	%	%	%	%	%	%	%
	Rezidential, comercial	40	94	17	90	25	94	18	94	93
7	Valoare ramasa dupa estimarea deprecierei fizice	$Vr = CIB \times (100 - Gu) / 100$ $Vr = 2.632 \text{ EUR}$								
8	Corectii ale valorii proprietatii (dupa neadecvare functionala):	Depreciere functionala: 0 % Valoare ramasa: 2.632 EUR								
9	Estimarea deprecierei externe (economice):	Deprecierea externa reprezinta cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii diminuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune, conditii locale ale pietei, etc. Deprecierea externa identificata: METODA 1: Capitalizarea pierderii din venit atribuita influentei negative. Chiria medie a pietei pentru proprietati similare: 2.00 EUR/mp Chiria obtinabila proprietatea subiect: 1.50 EUR/mp Pierderea de chirie atribuita integral constructiilor (se considera ca pierderea atribuita terenului este reflectata in valoarea terenului): 0.50 EUR/mp Pierderea anuala bruta: 0 EUR Gradul de neocupare al pietei: 15% Pierderea anuala neta: 0 EUR Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate (prudential se considera ca deprecierea externa este permanenta): 9.0% METODA 2: Preluarea din piata prin compararea vanzarilor de proprietati similare care sunt influentate negativ cu cele care nu sunt (unde este posibil): Deprecierea externa preluata din piata: EUR Deprecierea externa (economica): 0 EUR Degr. economica: 0.0% % CIN: 2.632 EUR								
10	Estimarea valorii de piata (CIN)	$Vp = 2.632 \text{ EUR}$ 13.343 lei Echivalent: 69 EUR/mp								

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
BUSAICA AUREL

INITIATOR,
PRIMAR
MATECA SILVIU-COSMIN
Județul Constanța
ROMANIA

SC EXCELLENT RATING SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZAȚIA 0484

SC EXCELLENT RATING SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZAȚIA 0484

STANICA DINU
MEMBRU titular ANEVAR
Legitimă nr. 18581

Evaluator autorizat
Specializarea EPI

2.7 Opinia evaluatorului.
Opinia evaluatorului a avut în vedere rezultatul abordării prin PIAIA (Informațiile legate de tranzacții
sunt suficiente pentru a apăsa în această unică abordare).
A se vedea sinteza, care cuprinde și informații privitoare la risc.

3 ANEXE

- 3.1 Extras fotografii relevante
- 3.2 Extras documente justificative
- 3.2.1 Documente justificative PRIMITE de la DESTINATAR

25	2.5.4	CALCULO DE COSTOS
26	2.6	ANEXOS REFERENTES A LA EVALUACION DE LA EFECTIVIDAD DE LOS SERVICIOS PRESTADOS POR EL ENTIDAD
31	2.7	OPERA EVALUACION
32	3	ANEXO
32	3.1	EXTRAS PROGRAMAS RELACIONADOS
32	3.2	EXTRAS PROGRAMAS RELACIONADOS
33	3.3	EXTRAS PROGRAMAS RELACIONADOS
33	4	CUPRONS
33	4.1	EXTRAS PROGRAMAS RELACIONADOS
33	4.2	EXTRAS PROGRAMAS RELACIONADOS
33	4.3	EXTRAS PROGRAMAS RELACIONADOS

