

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**COMUNA PIANU**  
**P R I M A R**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.46 din 09.09.2022**  
**Aprobarea "Raportului de evaluare pentru Grajd"**  
**întocmit de evaluator autorizat Popa Dorin**

Petruse Marin Ioan - primarul comunei Pianu, județul Alba.

În baza referatului de aprobare – ca instrument de prezentare și motivare a inițierii proiectului privind aprobarea "Raportului de evaluare pentru Grajd" întocmit de evaluator autorizat Popa Dorin .

În baza prevederilor :

- a) art.119, art.120 alin.(1) și (2) din Constituția României, modificată și completată prin Legea de revizuire a Constituției României nr.429/2003;
- b) art.4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art.78 alin.(1), art.133 alin.(5) litera E și art.175 alin.(3) din Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență ;
- d) art.129 alin.(1),(2) litera c) și alin.(7) litera s) și art.197 din OUG nr.57/2019 din Codul administrativ, cu toate modificările și completările ulterioare;
- e) art.7 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ ;
- f) art.7 alin.(13) și art.8 alin.(1) a Legii nr.52/2003 privind transparență decizională în administrația publică ;
- g) art.47 a Legii nr.24/2000 republicată, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative ;
- h) a HCL Pianu nr.50/27.07.2022 privind preluarea în proprietate a imobilului – grajd, situat în locul numit Corn prin darea în plată făcută de lichidatorul judiciar al RAL Ocolul Silvic Valea Pianului RA – în baza unui raport de evaluare ce urma a fi întocmit.

În temeiul art.139 alin.(1),(3) litera g), art.196 alin.(1) litera a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta:

## HOTĂRÂRE

Art. 1 - Se aprobă "Raportul de evaluare pentru Grajd" întocmit de evaluator proprietăți imobiliare, membru ANEVAR - ing.ec. Popa Dorin, raport privind bunul imobil înscris în CF nr.72177 Pianu cu nr. cadastral 3615/2, situat în localitatea Pianu de Sus, județul Alba, proprietate a Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului R.A., aflată în lichidare.

Art. 2 - (1) Împotriva prezentei hotărâri se poate depune în termen de 30 de zile, o plângere prealabilă la Consiliul Local al comunei Pianu și dacă nu se primește un răspuns favorabil, în alte 30 de zile hotărârea poate fi atacată în fața instanței de contencios administrativ. Sau ea poate fi atacată direct în fața instanței de contencios administrativ - în termen de 30 de zile, conform prevederilor Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, fără a mai urma procedura prealabilă.

(2) Pentru motive temeinice, persoana care se consideră vătămată de prezenta hotărâre, poate introduce plângerea prealabilă și peste termenul prevăzut la alin.(1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii hotărârii.

Art. 3 - (1) Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului comunei Pianu – d-na Cristina Catargiu, totodată înaintând câte un exemplar : Instituției Prefectului Județului Alba ; Primarului comunei Pianu ; Lichidatorului judiciar MANAGER CM IPURL reprezentat prin d-na Căndea Lidia ; la dosarul de ședință.

(2) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei comunei PIANU și în Monitorul Oficial al Comunei Pianu aflat pe pagina de internet [www.primariapianu.ro](http://www.primariapianu.ro).

**INIȚIATOR**

**PRIMAR.**  
Ing. Petrușe Marin Ioan



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
COMUNA PIANU  
PRIMAR

Nr.4979/09.09.2022

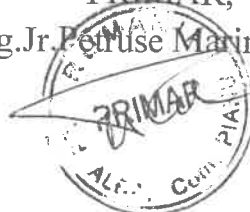
**REFERAT DE APROBARE**  
**la proiectul de hotărâre pentru**  
**Aprobarea "Raportului de evaluare pentru Grajd"**  
**întocmit de evaluator autorizat Popa Dorin**

Am inițiat proiectul de hotărâre pentru a putea prelua în proprietatea Comunei Pianu, în domeniul privat al comunei, a imobilului numit " Grajd " situat în locul numit Corn, prin dare în plată făcută de lichidatorul judiciar S.P. MANAGER CM IPURL cu sediul în Alba Iulia, Piața Iuliu Maniu, bloc 31, scara D, apartament 9, înscris în Registrul Formelor de Organizare RFOII – 0190, cod fiscal 21148140, reprezentat legal de d-na Cândea Lidia, așa cum a fost aprobat prin HCL Pianu nr.50/27.07.2022.

Pentru a trece la faza propriu-zisă de preluare era necesară stabilirea valorii imobilului " Grajd " de către un evaluator autorizat. În baza evaluării făcute prin Raportul de evaluare prețul estimat al imobilului este 100.627 lei.

În considerarea celor mai sus prezentate, am considerat ca necesară și oportună inițierea prezentului proiect de hotărâre nr.46/09/09.2022 privind aprobarea "Raportului de evaluare pentru Grajd" întocmit de evaluator autorizat Popa Dorin și propunem aprobarea proiectului pregătit în acest sens.

INIȚIATOR  
PRIMAR,  
Ing.Jr. Petrușe Marin Ioan



Nr. ~~4.980~~ 09.09.2022

## Raport

### Privind aprobarea "Raportului de evaluare pentru Grajd", întocmit de evaluator autorizat Popa Dorin

În ședința ordinară din data de 27.07.2022 s-a aprobat preluarea în proprietatea Comunei Pianu, în domeniul privat al comunei, a imobilului numit "Grajd" situat în locul numit Corn, prin dare în plată.

Din "Raportul de evaluare pentru Grajd", întocmit de evaluator autorizat Popa Dorin, în data de 17.08.2022, pentru stabilirea valorii juste a imobilizării corporale – grajd, pentru a fi utilizată pentru diminuarea creanței R.A.L. Ocolul Silvic Valea Pianului R.A. față de Comuna Pianu, a rezultat o valoare de 100.627 lei (valoarea nu conține T.V.A.).

Conform art. 129 alin (1), Consiliul Local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Conform art. 129 alin (2) lit. c) Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei.

Având în vedere cele mai sus prezentate se propune aprobarea Raportului de evaluare pentru Grajd.

Intocmit Inspector,

Ec. Ghibu Ana



# RAPORT DE EVALUARE

pentru

## Grajd

situat în Pianu de Sus, jud. Alba,

proprietate a Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului RA, cu  
sediul în sat Pianu de Sus, str. Pinilor, nr. 527, Comuna Pianu, jud. Alba



**Beneficiar: Regia Autonomă Locală - Ocolul Silvic Valea Pianului RA**

## CUPRINS :

SINTEZĂ .....	2
CAP. I. INTRODUCERE .....	4
CAP. II. DESCRIERE .....	10
2.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A BENEFICIARULUI .....	10
2.2. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI .....	10
2.3. IDENTIFICAREA IMOBILULUI, ZONA, RANGUL ȘI TIPUL LOCALITĂȚII DIN CARE FACE PARTE AMPLASAMENTUL .....	11
2.4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	11
2.5. PIAȚA IMOBILIARĂ A LOCALITĂȚII PIANU .....	11
2.6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	12
CAP. III. EVALUAREA IMOBILIZĂRILOR .....	13
3.1. ETAPELE EVALUĂRII .....	13
3.2. METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE .....	14
CAP. IV. CONCLUZII .....	18
CAP. V. ANEXE .....	19

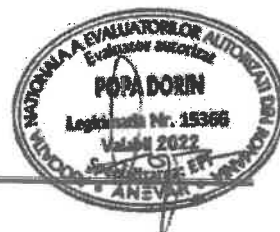
*Evaluator:*

**Ing.ec. Popa Dorin**

*evaluator proprietăți imobiliare*

*membru ANEVAR*

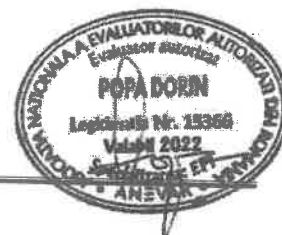
*legitimația nr. 15366*



## SINTEZĂ

- **Scopul evaluării:** Prezentul raport de evaluare s-a întocmit pentru stabilirea valorii juste a imobilizării corporale - grajd, situat în locul numit Corn din localitatea Pianu de Sus, comuna Pianu, județul Alba. Valoarea justă obținută pentru acesta va fi utilizată pentru diminuarea creanței Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului RA către Primăria Pianu.
- **Tipul de valoare estimat:** Valoarea estimată este valoarea justă a imobilizării corporale. Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile cuprinse în Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare IVA 1 inclus în SEV 300, precum și în Standardul Internațional de Evaluare SEV 100, Standardul Internațional de Evaluare SEV 103, Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 1 și GN 8, Standardele Internaționale de Raportare Financiară IFRS, Standardele Internaționale de Contabilitate IAS 16 și IAS 36, Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 1752/2005 pentru aprobarea reglementărilor contabile cu directivele europene, Standardul de Evaluare SEV 300 „Evaluări pentru raportare financiară”.
- **Data la care este valabilă valoarea estimată:** 17.08.2022.
- **Data raportului de evaluare:** 17.08.2022.
- **Cursul valutar** utilizat în raportul de evaluare este cel valabil pentru data de 17.08.2022, respectiv: 4,8849 lei /EURO și 4,8018 lei /USD.
- **Proprietarul imobilizărilor:** Imobilul care face obiectul prezentului raport - grajd aparține Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului RA, la data de 17.08.2022.
- **Valoarea estimată propusă:** În vederea întocmirii prezentului raport, evaluatorul a inspectat imobilul, a analizat piața activelor, stabilind funcție de informațiile disponibile, metodele de evaluare adecvate pentru estimarea valorii, urmărind în final determinarea valorii juste a acestuia. În urma aplicării metodei de evaluare prezentate, a fost obținută următoarea valoare pentru imobilul evaluat:

100.627 lei, adică 20.600 Euro.



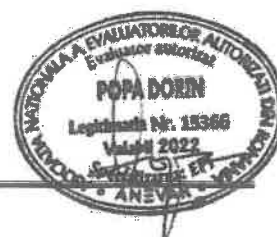
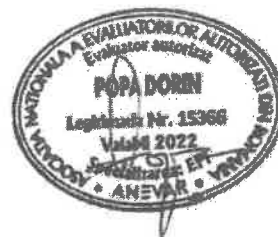
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), conform Standardelor Internaționale de Evaluare și a Standardelor Internaționale de Contabilitate.

Hațeg  
17.08.2022

Evaluator proprietăți imobiliare,  
Popa Dorin





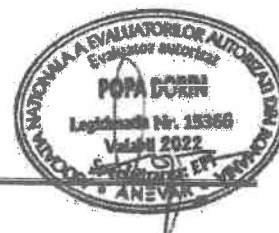
## Cap. I. INTRODUCERE

- 1.1. **Denumire solicitant:** Regia Autonomă Locală - Ocolul Silvic Valea Pianului RA.
- 1.2. **Denumire beneficiar:** Regia Autonomă Locală - Ocolul Silvic Valea Pianului RA.
- 1.3. **Obiectul evaluării:** grajd situat în Pianu de Sus, comuna Pianu, județul Alba.
- 1.4. **Scopul evaluării:** Scopul raportului este **stabilirea valorii juste** a grajdului aflat în patrimoniul **Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului RA**, în vederea înscrierii acestora în contabilitate. conform reglementărilor legale prevăzute de **Legea 82/1991 - Legea contabilității și modificările ulterioare, Codul Fiscal** cu modificările ulterioare, cu respectarea **Standardelor Internaționale de Contabilitate (IAS)** și a **Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS)**.
- 1.5. **Situația juridică:** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul asociației și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra imobilizărilor aparține **Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului RA**.
- 1.6. **Data întocmirii raportului:**

Data întocmirii raportului de evaluare este 17.08.2022. Cursul valutar utilizat în calcule pentru alocarea valorii clădirilor este cursul valabil comunicat de BNR pentru data de 17.08.2022, respectiv 4,8849 lei/EURO.

**Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare nu includ TVA.**
- 1.7. **Culegerea datelor:**

Identificarea și informarea asupra imobilului s-a realizat personal de către evaluator, s-au cules informații și au fost realizate fotografii, care



sunt prezentate în anexa la prezenta documentație. Inspecția imobilului evaluat a fost efectuată în data de 10 august 2022.

#### 1.8. Tipul de valoare estimat:

Valoarea estimată este valoarea justă a clădirii.

Conform Art. 7 din L 82/1991, înregistrarea în contabilitate a elementelor de activ se face la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă pentru alte intrări decât cele prin achiziție sau producție, după caz.

**Valoarea justă** - "reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate, în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv".

Deși uneori sunt utilizate alternativ în mod neoficial între contabili și evaluatori în stabilirea unor baze comune, expresiile *valoare de piață* și *valoare justă* nu sunt întotdeauna neapărat sinonime. Valoarea justă, conform IAS 16, este în general sinonimă cu valoarea de piață, dar într-o piață inactivă ar putea fi considerată ca o definiție mai largă decât cea a valorii de piață din SEV și ar include metode care nu se bazează pe piață, inclusiv costul de înlocuire net.

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate, așa cum aceasta este prevăzută în Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 - Cadrul general.

Definiția valorii de piață, conform Standardului Internațional de Evaluare SEV, este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile următoarelor standarde și acte normative în vigoare:

- Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 - Cadrul general - care conține și standardele referitoare la valoarea de piață - bază de evaluare;
- Standardul Internațional de Evaluare SEV 103 - Raportarea evaluării;
- Standardul Internațional de Evaluare SEV 105 - Abordări și metode în evaluare;
- Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- Standardul Internațional de Evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;



- Standardul Internațional de Evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 13 - Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății;
- Standardele Internaționale de Raportare Financiară IFRS și Standardele Internaționale de Contabilitate IAS 1 - Prezentarea situațiilor financiare, IAS 16 - Imobilizări corporale, IAS 36 - Deprecierea activelor;
- Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 1752/2005 pentru aprobarea reglementărilor contabile cu directivele europene, secțiunea 7 - alin 7.2.3, 7.2.5.1, Secțiunea 3 - punctul 9 alin (3), Secțiunea 6 - punctul 44 lit.d;
- Normativul P135/1995 cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri.

#### 1.9. Ipoteze și condiții limitative:

Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze:

- clădirea a fost evaluată la solicitarea clientului **Regia Autonomă Locală - Ocolul Silvic Valea Pianului RA**, prin lichidatorul judiciar **MANAGER CM IPURL**, cu sediul în Mun. Alba Iulia, Piața Iuliu Maniu, bl. 31, sc. D, et. 3, ap. 9, jud. Alba, în vederea stabilirii valorii juste a acesteia;
- situația juridică a activului a fost descrisă conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planul și fotografiile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației clădirii în eventualitatea unei vânzări;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile a proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- evaluatorul nu a expertizat imobilul și nu a efectuat studii geotehnice, considerând datele puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere;



- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- se presupune că terenul se limitează la marginile proprietății descrise și nu s-au înregistrat depășiri ale limitelor proprietății, în afara cazului în care sunt amintite în raport;
- nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe / sau în proprietate și nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase poate afecta valoarea proprietății;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție**, fiind posibilă și existența altor informații de care acesta nu avea cunoștință.

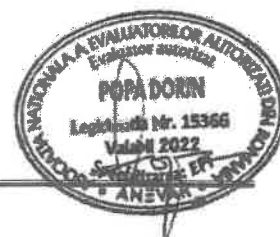
Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- raportul de evaluare a fost realizat pentru stabilirea valorii juste a clădirii;
- valoarea obținută prin aplicarea metodelor de evaluare pentru imobil, nu are voie să fie utilizată în alte evaluări și dacă este utilizată valoarea nu este valabilă;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

#### 1.10. Clauze de nepublicare:

- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;
- conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a acestuia, cu excepția clientului.

1.11. **Responsabilitatea față de terți:** acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru beneficiar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.



Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care:

- beneficiarul acceptă valoarea estimată în condițiile de mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini beneficiarul.

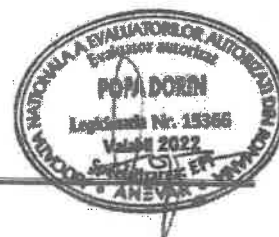
#### 1.12. Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 - Verificarea evaluării, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verficator cu specializarea EPI.

**Sursele de informații și documentațiile folosite:** informații și documente privind situația juridică a activelor puse la dispoziția evaluatorului de către lichidatorul judiciar **MANAGER CM IPURL** reprezentant al **Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului RA**, prin, Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția 2021, lucrarea "Evaluarea proprietății imobiliare" din Colecția Biblioteca ANEVAR, coeficienții de corecție publicați de CET în Buletinul de Expertiză Tehnică.

#### Declarație de certificare:

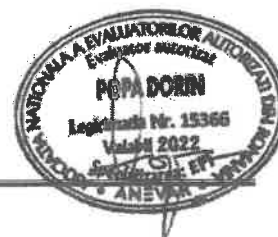
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluarea s-a făcut pe baza ipotezelor și condițiilor limitative enumerate anterior;
- evaluatorul nu are niciun interes direct sau indirect față de beneficiar și își asumă întreaga responsabilitate a lucrării în sensul respectării standardelor de evaluare;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru elaborarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze beneficiarul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- acest raport de evaluare se bazează pe informațiile culese de evaluator, documentele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul raportului de evaluare, informații publice de piață, baza de date proprie și experiența acumulată de către evaluator;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare;
- evaluatorul certifică faptul că a inspectat imobilele supuse evaluării;
- evaluatorul îndeplinește condițiile adecvate de calificare profesională și are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria proprietăților care fac obiectul evaluării;
- nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;



- în prezent evaluatorul este membru titular ANEVAR, fiind competent să elaboreze acest raport de evaluare.

Hațeg,  
17.08.2022

Evaluator proprietăți imobiliare,  
Popa Dorin



## Cap. II. DESCRIERE

### 2.1. Date de recunoaștere a beneficiarului

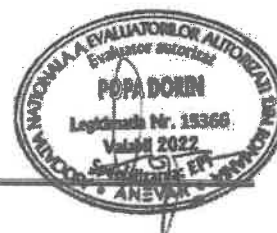
Denumirea:	Regia Autonomă Locală - Ocolul Silvic Valea Pianului RA
Sediul social:	Pianu de Sus Comuna Pianu, str. Pinilor, nr. 527, cod 517537 Județul Alba
Numărul din Registrul Comerțului:	J01/241/2004
Codul unic de înregistrare:	16228510
Forma juridică:	Regie Autonomă Locală

Reprezentantă prin lichidatorul judiciar **MANAGER CM IPURL**, cu sediul în Mun. Alba Iulia, Piața Iuliu Maniu, bl. 31, sc. D, et. 3, ap. 9, jud. Alba.

:

### 2.2. Situația juridică a imobilului

Raportul de evaluare are ca bază juridică extrasul de Carte Funciară nr. 72177 a localității Pianu, CF vechi 2750 Pianu de Sus, număr cadastral 3615/2 pentru construcție - **grajdul nr. 3**, iar pentru **terenul** aferent având suprafața de 2.137 mp, număr cadastral 3615/2. În extrasul CF nu este înscris actualul proprietar. Asupra imobilului nu sunt înscrise sarcini.



### 2.3. Identificarea imobilului, zona, rangul și tipul localității din care face parte amplasamentul

Amplasamentul din locul numit Corn, Pianu de Sus, jud. Alba situat în zona de periferie a localității este înscris în extrasul de Carte Funciară nr. 72177 a localității Pianu de Sus, având suprafața de 2.137 mp, în zonă existând construcții cu destinație agricolă.

### 2.4. Descrierea proprietății

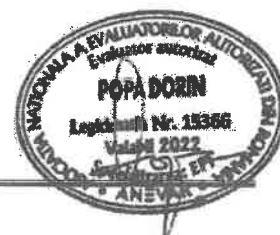
#### Descrierea construcțiilor:

Imobilul supus evaluării aparține **Regiei Autonome Locale - Ocolul Silvic Valea Pianului RA**, la data de 17.08.2022, conform actelor puse la dispoziție de beneficiar și au fost identificate în amplasamentul descris la punctul 2.3. din prezentul raport.

### 2.5. Piața imobiliară a localității Pianu

**Piața imobiliară a localității Pianu** a înregistrat o ușoară scădere în ultimii doi ani în ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți imobiliare, aceste tranzacții reducându-se datorită pandemiei mondiale. Tranzacțiile imobiliare din localitate sunt legate mai ales de case rezidențiale, terenuri agricole și terenuri destinate construcțiilor civile. **Piața specifică proprietății evaluate** este cea a proprietăților de tipul construcții agricole.

De regulă, oferta pentru asemenea spații este mai mare decât cererea. Ca urmare există un ușor dezechilibru între cerere și ofertă. Gradul de ocupare a acestui tip de imobile este mediu raportat la mărimea localității. Predomină tranzacțiile cu case rezidențiale, terenuri agricole și terenuri destinate construcțiilor civile.





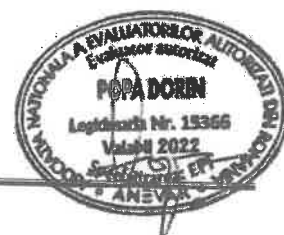
## 2.6. Cea mai bună utilizare

**Cea mai bună utilizare** este reprezentată de “cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal;
- probabilă și posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximum productivă.

Cea mai bună utilizare se poate face pentru terenul liber sau terenul construit. Având în vedere că în vecinătate se află clădiri cu destinație spații de depozitare, se consideră că cea mai bună utilizare este cea de teren construit, cu utilizare magazie.



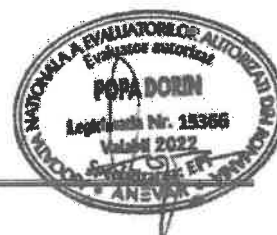
## Cap. III. EVALUAREA IMOBILIZĂRILOR

### 3.1. Etapele evaluării

Pentru estimarea valorii imobilelor au fost parcurse mai multe etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului și discuții purtate cu solicitantul lucrării;
- inspecția la fața locului a imobilului și identificarea acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii imobilului;
- alocarea valorii clădirii.

Pentru determinarea valorii juste a imobilului, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor, evaluatorul a aplicat metoda costului de înlocuire.



### 3.2. Metoda costului de înlocuire

Metoda costurilor se bazează pe **principiul substituției**, care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

- **costul de reconstrucție**: cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie (o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

- **costul de înlocuire**: cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.

Pe parcursul identificării, evaluatorul a determinat atât amplasamentul cât și existența imobilului, analizându-se în același timp și gradul de depreciere al acestuia. În continuare se prezintă rezultatele evaluării și principiile care au stat la baza obținerii acestor rezultate.

La estimarea valorii de înlocuire actualizată a imobilului s-a ținut seama de o serie de criterii: elementele constructive, gradul de finisare, nivelul de depreciere, cuantificate în prețuri pe metru pătrat de suprafață utilă etc.

#### 1. Prețuri de deviz practicate în prezent la contractarea lucrărilor similare

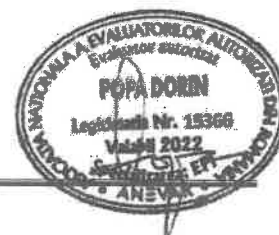
În condițiile economiei de piață, aceste prețuri au o marjă de variație de la un ofertant la altul, care poate fi de 1,5 -2,0 ori și care fac obiectul negocierilor.

Valorile adoptate pentru evaluare sunt dependente și de gradul de informare a evaluatorului, dar și de cota de risc asumată în funcție de destinația obiectelor supuse evaluării.

#### 2. Modul de alcătuire a structurii de rezistență

Prețul pe unitatea de măsură este influențat de modul de alcătuire a structurii de rezistență.

Imobilele cu pereți din zidărie sau pereți tip sandwich sau lemn au un preț mai redus față de cele identice, dar cu structura din beton armat. De asemenea, prețul pe unitatea de măsură pentru o structură de rezistență realizată din cadre metalice diferă de aceeași structură realizată din cadre de beton armat.



### 3. Tehnologia de realizare a structurii și a închiderilor perimetrice

Construcțiile pot fi realizate din pereți de zidărie de cărămidă, BCA sau tablă cutată, fundații din beton, planșeele din beton armat, lemn sau rigips, iar acoperișul format din șarpantă din lemn sau metalică cu învelitoare din țiglă, tablă, plăci azbociment etc, toate acestea influențând valoarea acestora.

### 4. Concepția arhitecturală

Din acest punct de vedere s-a ținut cont de următoarele:

- accesul la obiectiv;
- iluminatul natural al spațiului;
- finisajele interioare și exterioare;
- compartimentarea spațiului.

### 5. Dotări tehnice

Prețul pe unitatea de măsură a ținut seama de dotările tehnice (instalații electrice, termice, sanitare, etc.) în corelare cu valoarea inițială.

S-a estimat valoarea de înlocuire, precum și deprecierea cumulată care include:

- **uzura fizică:** evidențiată de rosături, infestări sau defecte de structură;
- **neadecvarea funcțională:** dată de demodarea, neadecvarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului, instalațiilor sau echipamentelor atașate;
- **depreciere economică (din cauze externe):** se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

## Deprecierea

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei actuală. Deprecierea luată în calcul pentru determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net, s-a determinat prin vizionarea construcției și ținând seama de vechimea acesteia.

Deprecierea fizică s-a determinat conform normativului P 135-1999 aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care corectează unele scăpări ale normativului P 135 /1995, care a avut un caracter provizoriu și de verificare în aplicare, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 2/N/20.01.1995 anexa nr. 39,



ponderea subansambelor constituente a mijloacelor fixe din grupa clădirilor este următoarea:

- structura de rezistență: 40 %
- anvelopă: 17 %
- finisaje: 25 %
- instalații funcționale: 18 %

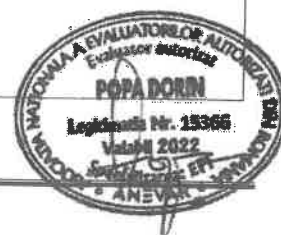
Gradul de uzură estimat pentru fiecare din aceste componente este:

Construcții
- structura de rezistență: 58,50 %
- anvelopă: 80 %
- finisaje: 100 %
- instalații funcționale: 100 %

Gradul de uzură fizică estimat al imobilului este :

$$\text{Cnf (grajd)} = 0,40 \times 58,50 \% + 0,17 \times 80 \% + 0,25 \times 100 \% + 0,18 \times 100 \% = 80 \%$$

<b>FIȘA CONSTRUCȚIEI</b>	
<b>Denumire obiectiv:</b>	<b>Grajd</b>
<b>Destinație obiectiv:</b>	<b>Magazie</b>
<b>An PIF</b>	<b>1956</b> <span style="float: right;"><b>Vef = 66 ani</b></span>
<b>Localizare:</b>	<b>Pianu de Sus, com. Pianu, jud. Alba</b>
Suprafața construită:	873 mp
Suprafața construită desfășurată:	873 mp
<b>Descriere</b>	
Regim de înălțime:	P
Structura rezistență:	fundajii continue beton armat
Pereți:	zidărie portantă cărămidă
Planșee:	-
Pardoseli:	din beton
Acoperiș:	șarpantă - ferme metalice, învelitoare - plăci azbociment
Finisaje:	exterior și interior - tencuieli și zugrăveli simple tâmplărie metalică, uși de acces metalice
Dotări:	-
Stare tehnică:	satisfăcătoare
Observații:	imobilul necesită renovare

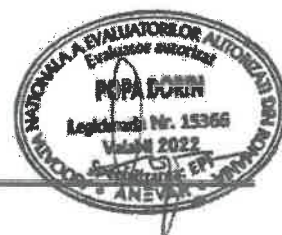


În aplicarea metodei costului de înlocuire, pentru evaluarea grajdului, s-a utilizat Catalogul nr. 114 pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor din industria alieimntară, fișa nr. 37, reeditat de Editura Matrix Rom în 1996, folosindu-se coeficienții de corecție publicați de CET în Buletinul de Expertiză Tehnică.

CALCUL ABORDAREA PRIN COST								
Grajd (magazie)						Fisa nr. 37 Catalog nr. 114		
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coeficient de actualizare 1965 la 2022	Denominare la 10000	Cost total (lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxE/F
						33324,975	10000,00	
Construcții								
1	Construcții și instalații	mp	873,00	400,00	349200,00	33324,975	10000,00	1163708,13
2	Corecție instalații electrice iluminat	mp	873,00	20,00	17460,00	33324,975	10000,00	58185,41
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								1221893,53
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								250136,86
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)								1026801,29
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)								210199,04
DEPRECIERE FIZICĂ 80 %								821441,03
DEPRECIERE FIZICĂ 80 %								168159,23
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ 30 %								61608,08
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ 30 %								12611,94
DEPRECIERE ECONOMICĂ 30 %								43125,65
DEPRECIERE ECONOMICĂ 30 %								8828,36
TOTAL COST (LEI)								100626,53
TOTAL COST (EURO)								20599,51
TOTAL COST (LEI/MP)								115,27
TOTAL COST (EURO/MP)								23,60

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire este:

**100.627 lei, adică 20.600 Euro.**



## Cap. IV. Concluzii

În Standardele de Evaluare SEV 100 - Cadrul General se specifică “în evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general abordările: comparația vânzărilor, capitalizarea veniturilor și prin cost și implicit metodele asociate cu aceste abordări.”

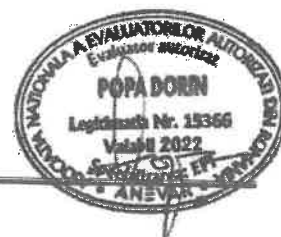
Pentru estimarea valorii juste a construcției, având în vedere informațiile disponibile, a fost aplicată abordarea prin costuri.

Abordarea prin cost s-a considerat o metodă acceptabilă pentru stabilirea valorii juste a imobilului, respectiv s-a estimat costul de construcție a unei noi proprietăți cu aceeași utilitate, la care s-au aplicat diminuări în procente pentru deprecierea calculate.

Evaluatorul a stabilit prin cost limita superioară, când acesta ar fi nou, aplicând apoi deprecierea fizice, funcționale și economice.

**În urma aplicării metodei costului net de înlocuire s-a obținut valoarea:**

**100.627 lei, adică 20.600 Euro.**



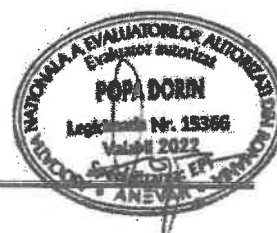
## Cap. V. ANEXE

1. **Fotografii ale imobilului.**
2. **Extras CF.**
3. **Factură de achiziție.**
4. **Plan de situație.**





FOTOGRAFII



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72177 Pianu

Nr. cerere 33447  
Ziua 28  
Luna 07  
Anul 2022



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 2750 Pianu de Sus

Adresa: Loc. Pianu De Sus, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3615/2	2.137	

## Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3615/2	Loc. Pianu De Sus, Jud. Alba	grajdul nr. 3

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
7627 / 26/08/1994		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CAP PIANU DE SUS OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2750 Pianu de Sus)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA AGRICOLĂ SEMĂNĂTOAREA PIANU DE SUS	A1.1

## C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 72177 Comuna/Oraș/Municipiu: Pianu  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3615/2	2.137	

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

## DETAII LINIARE MOBIL

## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.137	-	-	3615/2	

## Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A3.1	Top: 3615/2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	grajdul nr. 3

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
28/07/2022, 14:53



### FACTURĂ DE ACHIZIȚIE

SOA ACPI SEMNATAREA  
PIANU DE SUS  
3051403

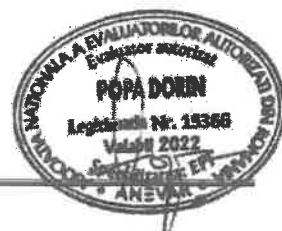
**FACTURA**

R.A. CRACIUN SILVIA  
STRADA PIANULUI  
Nr. 104/2004  
Buc 1622370  
PIANU DE SUS  
ALB

24.03.2011

NR	DESCRIEREA	CANTITATE	PREȚ UNITAR	PREȚ TOTAL	REMARKS
1	GRADU NR 3 CF - LITR - NR. CROAZA 3611/2	1	48300	48300	
	GRADU CRACIUN AN 4410		48300		
				48300	

24.03.2011



### PLAN DE SITUAȚIE



**CALCULABORDAREA PRIN COST**

		Grajd (magazie)			Fisa nr. 37		Catalog nr.	
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coefficient de actualizare 1965 la 2022	Denominare la 10000	Cost total (lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DXE/F
<b>Construcții</b>								
1	Construcții și instalații	mp	873,00	400,00	349200,00	33324,975	10000,00	1163708,13
2	Corecție instalații electrice iluminat	mp	873,00	20,00	17460,00	33324,975	10000,00	58185,41
				TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)	1221893,53			
				TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)	250136,86			
				TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)	1026801,29			
				TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)	210199,04			
				DEPRECIERE FIZICĂ 80 %	821441,03			
				DEPRECIERE FIZICĂ 80 %	168159,23			
				DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ 30 %	61608,08			
				DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ 30 %	12611,94			
				DEPRECIERE ECONOMICĂ 30 %	43125,65			
				DEPRECIERE ECONOMICĂ 30 %	8828,36			
				TOTAL COST (LEI)	100626,53			
				TOTAL COST (EURO)	20599,51			
				TOTAL COST (LEI/MP)	115,27			
				TOTAL COST (EURO/MP)	23,60			

REGIA AUTONOMA LOCALA-  
OCOLUL SILVIC VALEA PIANULUI  
RA

Client: 0E46150  
CUI:16228510

**Informatii noi pentru clientii BT**

Comisioanele aplicate pentru tranzactiile interbancare includ comisioanele percepute de TRANSFOND/BNR, astfel: incasare: instrumente de debit prin compensare pe suport electronic; comision TRANSFOND 0,88 lei/incasare; instrumente de debit refuzate la plata, comision TRANSFOND 0,55 lei/refuz; plati cu ordin de plata in regim normal pana la 49999,99 lei, comision TRANSFOND 0,51 lei/plata; plati cu ordin de plata >= 50000 lei sau in regim de urgenta, comision BNR 6 lei/plata; plati cu ordin de plata in regim instant pana la 49999,99 lei, comision TRANSFOND 0.45 lei/plata.

Fondurile pe care le aveti la Banca Transilvania - sume de pana la 100.000 euro, echivalent in lei - sunt garantate de Fondul de Garantare a Depozitelor Bancare. Mai multe informatii despre garantare si legea aferenta (Nr. 311/2015): [www.bancatransilvania.ro/garantarea-depozitelor](http://www.bancatransilvania.ro/garantarea-depozitelor).

EXTRAS CONT		Numarul: 8	din 01/08/2022 - 31/08/2022	
CONT 101RONCRT00E4615002		Valuta	Cont de disponibil	
Extras numarul 8		RON	Cod IBAN: RO04BTRLRONCRT00E4615002	
Data	Descriere		Debit	Credit
	<b>SOLD ANTERIOR</b>			494,559.53
29/08/2022	Comision de gestiune cont REF. 101COMGRON 00001		5.00	
29/08/2022	<b>RULAJ ZI</b>		5.00	0.00
	<b>SOLD FINAL ZI</b>			494,554.53
31/08/2022	<b>RULAJ TOTAL CONT</b>		5.00	0.00
	<b>SOLD FINAL CONT</b>			494,554.53
	<b>TOTAL DISPONIBIL</b>			<b>494,554.53</b>
	din care			
	Fonduri proprii			494,554.53
	Credit neutilizat			0.00

Acest extras de cont este valabil fara semnatura si stampila, putand fi obtinut 24/7 ei din aplicatiile de internet (BT24) si mobile banking (mBT24)

