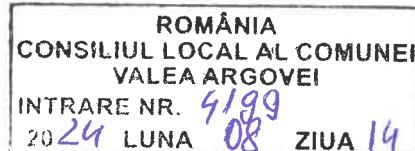


TOMA TITU**Mun. Călărași, str. Victoriei nr. 1, bloc G 7, apt. 11, jud. Călărași****Mobil: 0722 423 356 , E-mail: titus.toma@gmail.com****Nr. 440 / 02.08.2024****RAPORT DE EVALUARE
BUN IMOBIL*****Teren intravilan (S = 484 mp)******CF nr. 27088, nr. Cadastral 27088******sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Cvartal 64, Parcela 4, jud. Călărași*****Client: COMUNA VALEA ARGOVEI, JUD. CĂLĂRAȘI****Destinatar: COMUNA VALEA ARGOVEI, JUD. CĂLĂRAȘI**

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

- AUGUST 2024 -

Cuprins

<i>Sinteza raportului</i>	3
<i>Certificare</i>	4
<i>Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării</i>	5
<i>Capitolul 2. Natura și amploarea activităților evaluatorului</i>	7
<i>Capitolul 3. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</i>	8
<i>Capitolul 4. Ipoteze semnificative; Ipoteze speciale semnificative</i>	9
<i>Capitolul 5. Restricții de utilizare, difuzare și publicare</i>	11
<i>Capitolul 6. Conformitatea cu SEV</i>	12
<i>Capitolul 7. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare</i>	13
<i>Capitolul 8. Identificarea și descrierea construcțiilor</i>	16
<i>Capitolul 9. Analiza pieței imobiliare</i>	17
<i>Capitolul 10. Analiza CMBU</i>	20
<i>Capitolul 11. Evaluarea terenului</i>	21
<i>Capitolul 12. Modalități de abordare a valorii</i>	24
<i>Abordarea prin cost – construcții</i>	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
<i>Capitolul 13. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate</i>	26
<i>Documentar foto</i>	27
<i>Anexe</i>	30



Sinteza raportului

Obiectul evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la bunul imobil – teren intravilan situat în sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Cvartal 64, Parcela 4, jud. Călărași, înscris în Cartea Funciară nr. 27088, nr. Cadastral 27088, compus din:

- **Teren intravilan**

$S = 484 \text{ mp}$

Client / Proprietar / Utilizator desemnat: COMUNA VALEA ARGOVEI,
JUD. CĂLĂRAȘI

Sediu: sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, strada Principală, jud. Călărași
CIF: 4445338

Evaluator: Toma Titu

Data inspecției bunul imobil: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **AUGUST 2024**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența proprietarului, efectuându-se fotografii relevante la data de **02.08.2024**

Data evaluării bunului imobil: Evaluarea a fost realizată în data de: **02.08.2024**, care este și data raportului.

Scopul prezentei lucrări este *estimarea valorii de piață (teren intravilan)*.

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este deplin.

Tipul valorii estimate: Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Analizând relevanța metodelor aplicate și condițiile actuale de pe piața bunurilor imobile din zona analizată, disponibilitatea și relevanța, informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare, și ținând cont de scopul evaluării și de caracteristicile bunului imobil, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață bunului imobil descrise este următoarea:

Valoarea de Piața a bunului imobil	12.040	LEI	2.420	EUR
------------------------------------	--------	-----	-------	-----

Certificare

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiza nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în bunul imobil evaluat ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului, nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Informațiile complete privind activele evaluate au fost preluate de la client, în calitatea de deținător și utilizator al acestora;
- În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a colaborat cu proprietarul –care a furnizat Informații substanțiale referitoare la caracteristicile activelor, respectiv date privind istoricul exploatarei și al lucrărilor de mentenanță care au influențat starea tehnică prezentă.
- Inspecția a fost realizată de către evaluator;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- În prezent sunt membru stagiar ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2023 la societatea de asigurare-reasigurare Allianz.

ing. Titu TOMA

Evaluator autorizat, *evaluări de bunuri imobile – E.P.I.*

Membru titular - legitimația nr. 16729



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

Evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de ing. Titu TOMA, evaluator autorizat, evaluări de bunuri imobile – E.P.I., membru titular - legitimația nr. 16729

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: mun. Călărași, Str. Victoriei, nr. 1, bl. G 7, apt. 11, jud. Călărași
- Telefon: 0722.423.356;
- E-mail: toma.titu@gmail.com.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de bunul imobil evaluat, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

Clientul și utilizatorii desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **COMUNA VALEA ARGOVEI, JUD. CĂLĂRAȘI**, în calitate de **Client** și **Utilizator** desemnat, și conține informații adecvate doar necesităților.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la bunul imobil – teren intravilan situat în sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Cvartal 64, Parcela 4, jud. Călărași, înscris în Cartea Funciară nr. 27088, nr. Cadastral 27088, compus din:

- **Teren intravilan**
S = 484 mp

Drepturile de proprietate asupra bunului imobil care face obiectul evaluării au fost identificate în baza:

- Extras de carte funciară nr. 21791 / 05.4.2024
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în **LEI** și **EURO**. Având în vedere că anumite metode conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valuta este de



1 euro = 4,9753 lei / 02.08.2024.

Tipul valorii estimat

Valoarea estimata este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definita în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ANEVAR.

Conform SEV 104, definiția valorii de piață este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Scopul prezentei lucrări este *estimarea valorii de piață (teren intravilan)*.

Data evaluării

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **02.08.2024**.

Data raportului: 02.08.2024

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **02.08.2024** data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția bunului imobil a fost realizată de către ing. Toma Titu în calitate de evaluator în data de **01.08.2024** în prezența proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale proprietății.



Capitolul 2 . Natura și amploarea activităților evaluatorului

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și proprietăți comparabile.

Drepturile de proprietate asupra bunului imobil care face obiectul evaluării au fost identificate în baza următoarelor documente :

- Extras de carte funciară nr. 21791 / 05.4.2024
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Inspekția bunului imobil evaluate a fost realizată integral (exterior și interior).
Acordul privind accesul la proprietate fiind în răspunderea clientului.

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopurilor declarate.

Toate datele tehnice privind bunul imobil evaluată au fost furnizate de proprietar.
Evaluatorul nu a putut verifica toate aceste informații, în unele cazuri neavând competența profesională necesară (legalitatea actelor de proprietate).

Informațiile cu privire la comparabile folosite au fost obținute din surse media menționate în conținutul Raportului de evaluare. O parte a informațiilor a fost obținută suplimentar după contactarea telefonică pentru verificarea informațiilor din sursele respective. Evaluatorul nu a putut verifica aceste informații.



Capitolul 3. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante, fără excepție; respectivele informații au fost preluate din baza de date a evaluatorului, actualizate și completate cu date publice disponibile, ori din interviuri personale.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare, acestea constituind cunoștințele teoretice și practice precum și pregătirea profesională a evaluatorului.

Informații primite de la client:

- Informații certe:
 - elemente și date de identificare ale bunul imobil evaluat – adresa, delimitare fizică pe teren.
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra bunul imobil evaluat – Extras de carte funciară nr. 21791 / 05.4.2024, suprafața bunului imobil analizată a fost preluată din respectivele documente.
 - istoricul proprietății.
 - scopul evaluării.

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la bunul imobil evaluat;
- informații despre vecinătatea bunului imobil evaluat, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate, manuale etc;
- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate www.publi24.ro, accesate în perioada AUGUST 2024
- Standardul de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor Informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



Capitolul 4. Ipoteze semnificative; Ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea invalidată:

Ipoteze semnificative

Surse de informare

- Toate Informațiile legate de proprietate au fost furnizate de către client.
- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Se consideră că nu a fost omisă în mod deliberat nici o informație relevantă și care a fost disponibilă;
- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării

Dreptul de proprietate

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate, a fost exprimată de evaluator în urma analizării actelor de proprietate prezentate în copie de către beneficiar;
- Nicio opinie exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.

Litigii

- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale, de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată;
- În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia.

Condiții de funcționare, măsurători

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale construcției care sunt inaccesibile sau acoperite; în consecință, acele părți au fost considerate a fi în stare tehnică bună și nu se validează integritatea acestora;
- Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, cu excepția celor prezentate în prezentul raport.
- Evaluarea s-a făcut în ipoteza menținerii utilizării actuale;

Conflict de interese

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunoștințele și competența necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de proprietate;
- Evaluatorul acționează ca evaluator independent și nu are niciun conflict de interese legat de pregătirea acestei evaluări.



- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivele evaluate.

Factori externi

- Evaluatorul a luat în considerație factorii care influențează valoarea la momentul evaluării și de care el a avut cunoștință; modificarea acestora în timp poate duce la modificarea valorii de piață.

Ipoteze speciale semnificative

Nu sunt.



Capitolul 5. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorului desemnat, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută.
- Prezentul raport este realizat în scopul vânzării și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- Înstrăinarea raportului si/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terte persoane după predarea acestuia către client, altele decât clientul și utilizatorul desemnat, nu atrage responsabilitatea evaluatorul autorizat, în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul raportului de evaluare;
- Distribuirea si/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului de evaluare, în integralitatea lui sau doar a unor părți din acesta, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu raportul de evaluare ce face obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat și al clientului, în calitate de semnatori ai raportului.



Capitolul 6. Conformitatea cu SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ANEVAR și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards) și sunt adaptate specificului pieței din România.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra bunului imobil (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



Capitolul 7. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Valea Argovei (în trecut, Obileștii Noi, I.I.C. Brătianu și I.C. Frimu) este o comună în județul Călărași, Muntenia, România, formată din satele Lunca, Ostrovu, Siliștea, Valea Argovei (reședința) și Vlădiceasca.

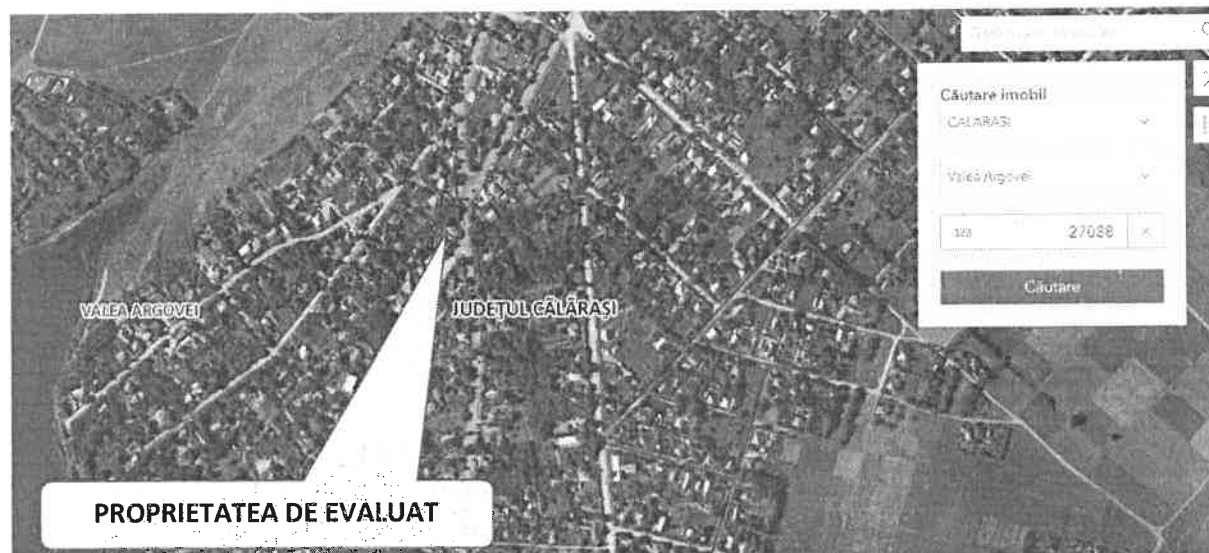
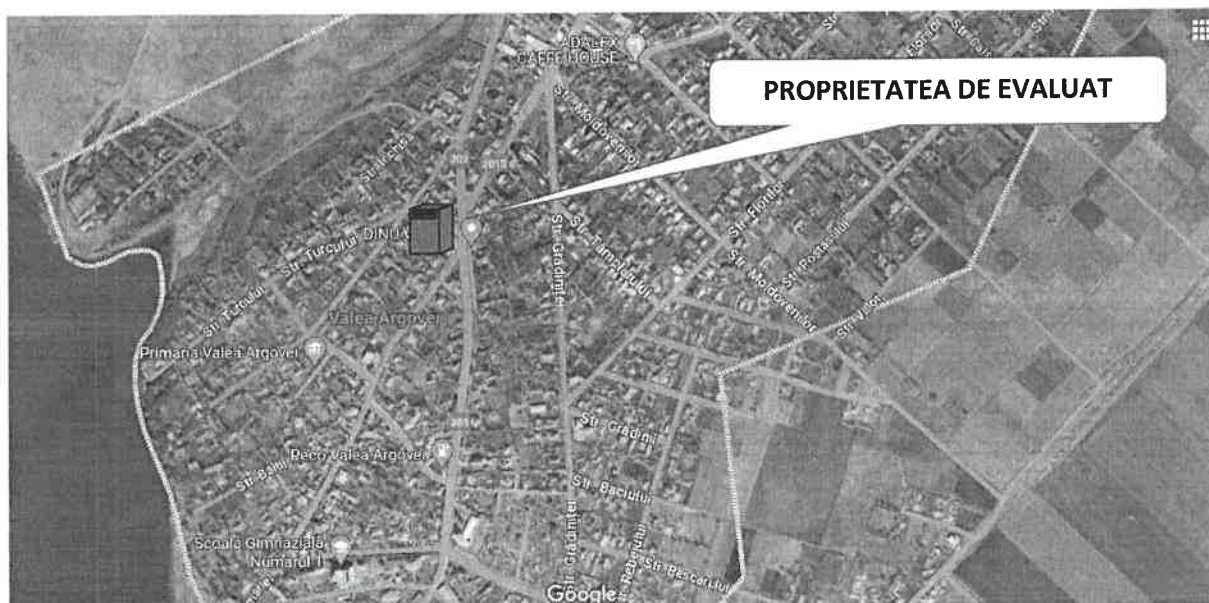
Comuna se află în centrul județului, pe malul stâng al râului Mostiștea și pe malurile afluentului acestuia, Argova. Este traversată de șoseaua județeană DJ303, care duce spre nord-vest la Gurbănești, Sărulești și Tămădău Mare (unde se termină în DN3), și spre sud la Frăsinet și Mânăstirea (unde se termină în DN31). Din acest drum, la Valea Argovei se ramifică șoseaua județeană DJ201B care duce spre nord la Lehliu Gară (unde se intersectează cu DN3 și DN3A) și mai departe în județul Ialomița la Sălcioara și Ciochina.



Amplasamentul proprietății subiect este situat în intravilanul **sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Cvartal 64, Parcela 4, jud. Călărași.**

Zona analizată se găsește în **zona centrală a sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Cvartal 64, Parcela 4, jud. Călărași.**

Localizarea proprietății subiect



**Caracteristici fizice ale terenului**

- Suprafața de **484 mp** cu destinația de **curți construcții**
Forma: regulata
- Planeitate: Plan
- Front stradal: la drum de acces
- Alte informatii: nu sunt
- **Utilitati:** apă, rețea electrică;

Capitolul 8. Identificarea si descrierea bunului imobil

Prezentul raport de evaluare se referă la bunul imobil – teren intravilan situat în sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Cvartal 64, Parcela 4, jud. Călărași, înscris în Cartea Funciară nr. 27088, nr. Cadastral 27088, compus din:

- **Teren intravilan**

S = 484 mp



Capitolul 9. Analiza pieței imobiliare

Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Spre deosebire de piețele eficiente unde bunurile sau serviciile sunt omogene, deci pot fi înlocuite imediat unele cu altele, piețele imobiliare nu sunt eficiente atât din cauza inexistenței standardizării produsului cât și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. Piețele imobiliare nu se autoreglementsază și există relativ multe hotărâri guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare, deși tinde către un echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Cumpărătorii și vânzătorii de proprietăți imobiliare nu sunt bine informați, ei nu vând și nu cumpără în mod frecvent, iar informațiile despre prețurile de ofertă sau de tranzacție ale unor proprietăți imobiliare nu sunt disponibile imediat.

Pentru definirea pieței specifice trebuie identificate în mod clar două aspecte :

1. Produsul imobiliar
2. Piața imobiliară în care concurează proprietatea subiect.

Tipul proprietății subiect: teren intravilan, categoria de folosință curți construcții

Localizare: în zona centrală a satului Valea Argovei, com. Valea Argovei, județul Călărași

Segmentul de piață relevant: terenuri similare.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară. Cererea pentru proprietăți rezidențiale a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire.

Cererea se menține la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere și tendința de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de

finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să cumpere sau să dezvolte proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei. Cererea pentru spații de locuit este în continuare afectată de situația economică generală a țării, de incertitudinile unei direcții clare în ceea ce privește mediul de afaceri imobiliare pe termen scurt și mediu, astfel că cei mai mulți potențiali clienți sau investitori preferă să rămână în așteptare, având ca obiectiv achiziționarea de proprietăți imobiliare cu prețuri foarte scăzute.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de calitate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta oferta competitivă proprietatea subiect se poate aprecia că este relativ redusă. Au fost identificate oferte de vânzare, închiriere pentru proprietăți similare și s-au constatat că prețul de ofertă variază în funcție de amplasare, vecinătăți și suprafață.

Din analiza pieței în ceea ce privește **vânzarea terenurilor curți construcții** la data evaluării au reieșit **3 proprietăți** de vânzare având categoria de folosință curți construcții.

Nr. crt.	Localizare	Suprafață (mp)	Pret Euro/mp	Link
1	Sat Siliștea, com. Valea Argovei, Călărași	1.000	4,70	www.publi24.ro
2	Sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Călărași	1.800	5,00	www.publi24.ro
3	Sat Valea Argovei, com. Valea Argovei, Călărași	1.920	5,10	www.publi24.ro

Prețurile de vânzare (la oferta) pentru **teren intravilan cu destinația de curți construcții similare cu subiectul situate în aceeași zonă sunt cuprinse între 4,00 euro/mp și 5,00 euro/mp** sau chiar mai mult în funcție de suprafața utilă, localizare, acces, finisaje, utilități, locuri de parcare, dotări.

Relația dintre cerere și ofertă - Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii

Pentru proprietățile industriale de tipul celei analizate, raportul cerere-ofertă este relativ echilibrat, ambele componente ale pieței putând fi considerate la nivelul zonei periferice a comunei Dragalina, jud. Călărași ca și volum al sumelor tranzacționate, aici existând o piață funcțională pentru acest tip de proprietate și deci nivelul tranzacțiilor este suficient pentru a oferi informații clare asupra prețurilor practicate.



Din informațiile deținute, în zonă se întâlnește o gamă foarte variată de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune.

Din informațiile deținute, ofertele practicate în ultimul timp pe piața locală pentru **terenuri în zona** în care se află proprietatea dar și în zone similar ca dezvoltare economico-comercială, este în intervalul **4,00 euro/mp și 5,00 euro/mp**. Prețul terenului este influențat în mod special de dimensiune, amplasare și utilități.



Capitolul 10. Analiza CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a bunului imobil 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.

Cea mai bună utilizare - 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă se refera la valoarea bunului imobil în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza liber de construcții (chiar dacă există construcții pe el) și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietățile evaluate sunt amplasate într-o zonă periferică a comunei Dragalina. Luând în considerare aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare rezidențială și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU așa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

De regulă, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate este: curți construcții.



Capitolul 11. Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea bunului imobil, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de bunul imobil, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.



Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Asa cum a rezultat din analiza CMBU a terenului considerat liber, utilizarea curentă rezidențială este cea mai potrivita prin prisma CMBU.

Din analiza pietei imobiliare locale, au rezultat suficiente informatii de piață pentru aplicarea metodei comparației directe la evaluarea terenului.

Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.



Grila de comparatii teren curți construcții

EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE						
	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		4,70	5,00	5,10
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
1	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		5,17	5,50	5,61
	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție pentru tipul tranzacției			0	0	0
2	Preț corectat			5,17	5,50	5,61
	Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	la piață
	Corecție pentru condiții de finanțare			0	0	0
3	Preț corectat			5,17	5,50	5,61
	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Corecție pentru condiții de vânzare			0	0	0
4	Preț corectat			5	6	6
	Condițiile pieței		iul.24	iul.24	iul.24	iul.24
	Corecție pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corecție pentru condițiile pieței (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
5	Preț corectat	EUR		5,17	5,50	5,61
	Tip / Localizare / Zonare	-	Valea Argovei, Calarasi	Valea Argovei, Calarasi	Valea Argovei, Calarasi	Valea Argovei, Calarasi
	Corecție pentru localizare (procentual)			0%	0%	0%
	Corecție pentru localizare (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
6	Preț corectat	EUR		5,17	5,50	5,61
	Categoria de folosință		curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
	Corecție pentru utilități (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție pentru utilități (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
7	Preț corectat	EUR		5,17	5,50	5,61
	Acces (tip de drum)		betonat	betonat	betonat	betonat
	Corecție pentru acces (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție pentru acces (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
8	Preț corectat	EUR		5,17	5,50	5,61
	Topografie		teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
	Corecție pentru formă (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție pentru formă (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
9	Preț corectat	EUR		5,17	5,50	5,61
	Teren liber sau construit		liber	liber	liber	liber
	Corecție pentru teren construit (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corecție pentru teren liber/constr. (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
10	Preț corectat	EUR		5,17	5,50	5,61
	Mărimea terenului		484,00	1.000,00	1.800,00	1.920,00
	Corecție pentru mărime (procentual)	%		-5%	-10%	-10%
	Corecție pentru mărime (valoric)	EUR		-0,26	-0,55	-0,56
11	Preț corectat	EUR		4,91	4,95	5,05
	Corecție totală netă	EUR		0	-1	-1
	Corecție tot.netă (% preț vânzare)	%		-5,0	-10,0	-10,0
	Corecție totală brută	EUR		0,26	0,55	0,56
	Corecție tot.brută (% preț vânzare)	%		5,0	10,0	10,0
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (EUR)					5,00	
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (EUR)					2.420	
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (LEI)					12.040	



Capitolul 12. Modalități de abordare a valorii

În conformitate cu Standele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 pentru estimarea valorii de piață a unui activ se pot aplica 3 abordări (SEV 105 Abordări și metode de evaluare):

Abordarea prin piață

“Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.”

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între aracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este un bun imobil reprezentând un teren intravilan, imobil care, în mod obișnuit prezintă piața la vânzare în zona analizată. Astfel, abordarea prin piață a fost aplicată, existând oferte de piață cu active asimilabile, care să prezinte o valoare de piață în sensul celei prezentate în SEV 105.

Abordarea prin venit

“Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.”

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

În urma analizei de piață nu am găsit informații relevante pentru a folosi această metodă. Datorită lipsei de informații din piață aceasta metodă nu se poate aplica.

Abordarea prin cost

„ Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere. ”



ABORDAREA PRIN COST a fost folosită pentru estimarea valorii construcțiilor. Estimarea costului de înlocuire brut, a deprecierilor și a costului de înlocuire net s-a făcut pe baza situației din teren pe componente structurale descompuse ale clădirii (structura de rezistență, anvelopă închideri, finisaje și instalații) și a deprecierilor fizice pe fiecare componență. Deoarece pe imobil nu se află nicio construcție, această metodă nu se poate aplica.



Capitolul 13. Sinteza rezultatului metodei aplicate

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii bunului imobil subiect.

În urma aplicării abordării în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea de Piata a bunului imobil	12.040	LEI	2.420	EUR
------------------------------------	--------	-----	-------	-----



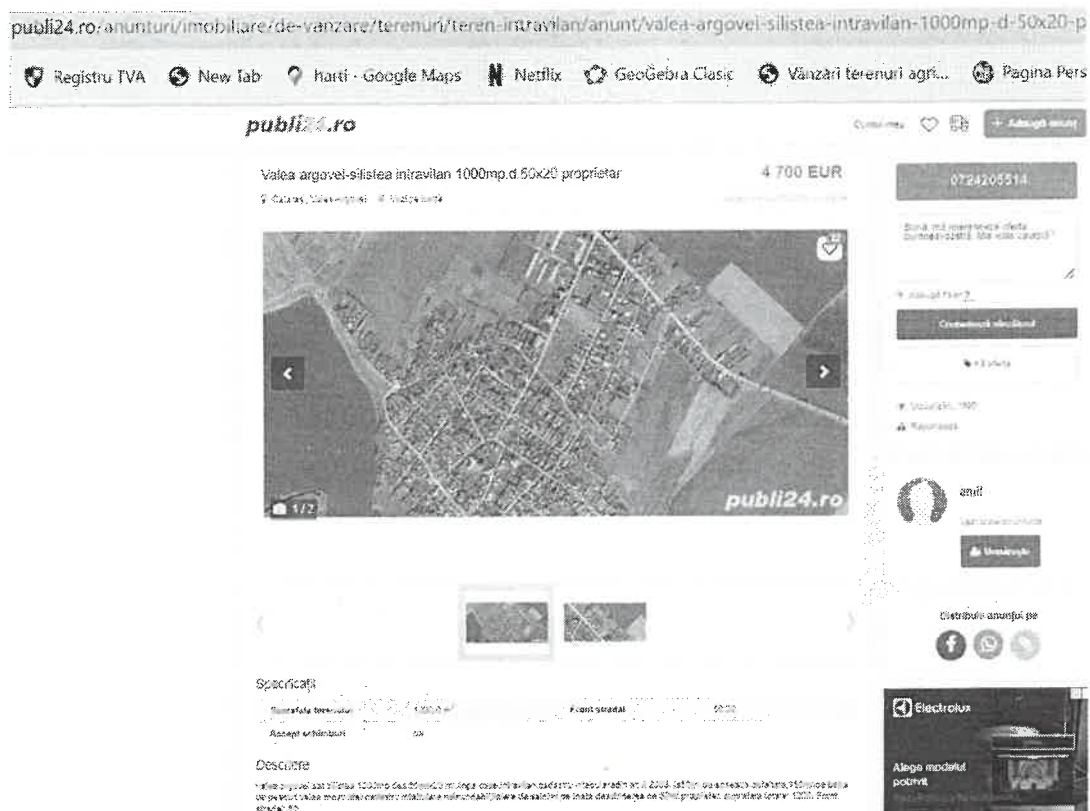
Documentar foto



Comparabile identificate in analiza de piata

– vanzare teren intravilan

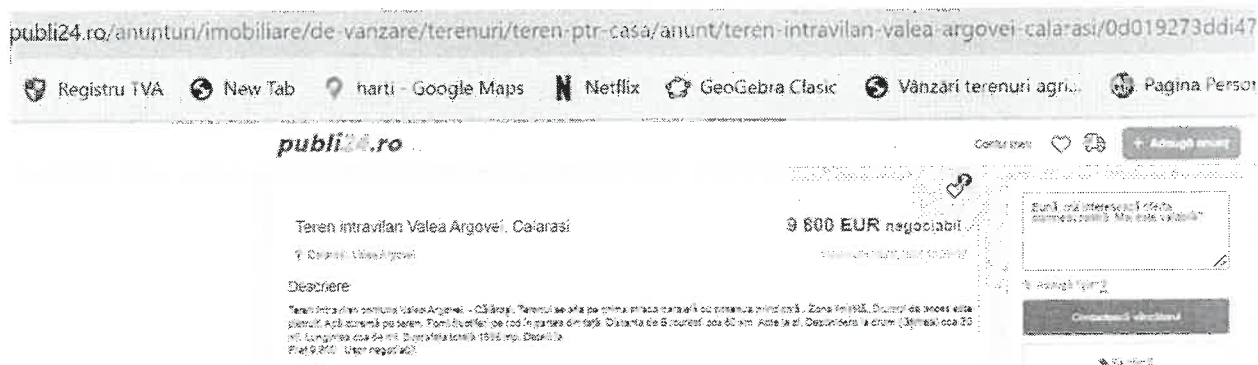
Comparabila 1



Comparabila 2



Comparabila 3



Anexe



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27088 Valea Argovei

Nr. cerere	21791
Ziua	05
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100165923411



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Valea Argovei, Jud. Calarasi, Cvatral 64, Parcela 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27088	Din acte: 1.064 Masurata: 484	Imobil intravilan, împrejmuit cu gard de plasa la Nord-Est, gard de lemn Sud-Vest si Nord, limita constructie Sud-Est si neimprejmuit la Nord-Vest .

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	27088-C1	Loc. Valea Argovei, Jud. Calarasi, Cvatral 64, Parcela 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:220.1 mp; S. construita desfasurata:220.1 mp; Cladire "Bufet Valea Argovei", regim P, Sdc=220.1mp, proprietar Spatiu comercial 1 - UAT Valea Argovei si proprietar spatiu comercial 2 - SC LU&ANA SRL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21791 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. proces verbal, din 10/08/2004 emis de Cooperativa de Consum Valea Argovei; Act Administrativ nr. contract de vanzare cumparare, din 10/08/2004 emis de Cooperativa de Consum Valea Argovei; Act Notarial nr. 1416, din 21/09/2023 emis de BIN Tiganila Niculae; Act Administrativ nr. 1031, din 28/02/2024 emis de Primaria Comunei Valea Argovei; Act Notarial nr. 133, din 08/02/2024 emis de BNP Caraleanu Cristina; Act Administrativ nr. 29, din 30/10/2007 emis de Consiliul Local Valea Argovei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE -PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA VALEA ARGOVEI , CIF:4445338, -DOMENIU PRIVAT	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE -PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 59/220 1) COMUNA VALEA ARGOVEI , CIF:4445338, -DOMENIU PRIVAT	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 161/220 1) SC LU & ANA SRL , CIF:6143832	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



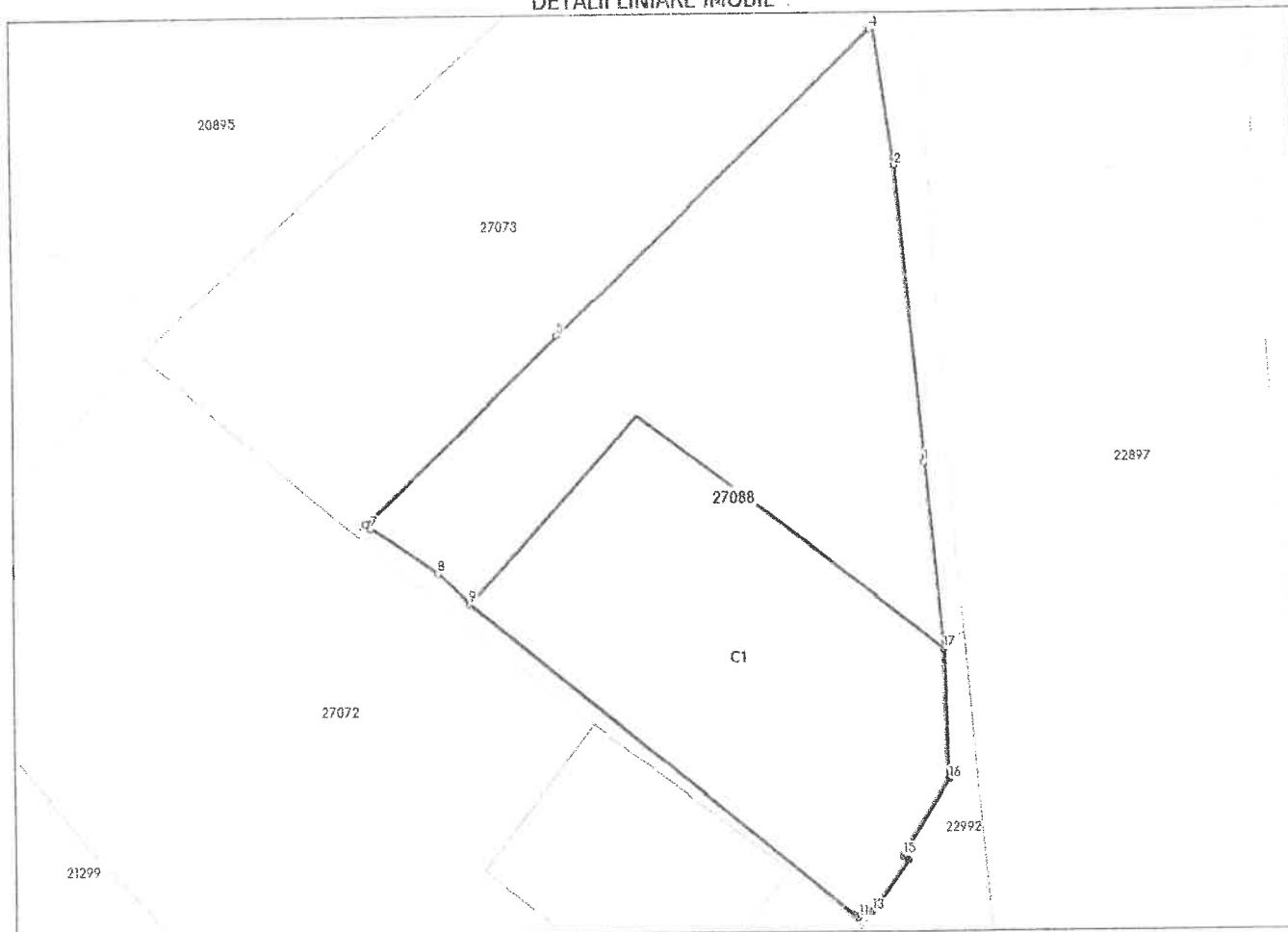
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27088	Din acte: 1.064 Masurata: 484	Imobil intravilan, împrejmuit cu gard de plasa la Nord-Est, gard de lemn Sud-Vest si Nord, limita constructie Sud-Est si neimprejmuit la Nord-Vest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.064 Masurata: 484	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	27088-C1	construcții administrative si social culturale	220,1	Cu acte	S. construita la sol: 220.1 mp; S. construita desfasurata: 220.1 mp; Cladire "Bufet Valea Argovei", regim P, Sdc=220.1mp, proprietar Spatiu comercial 1 - UAT Valea Argovei si proprietar spatiu comercial 2 - SC LU&ANA SRL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
---------------	---------------	--------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.685
2	3	6.052
3	4	0.168
4	5	18.78
5	6	11.359
6	7	0.271
7	8	3.443
8	9	1.897
9	10	21.066
10	11	0.174
11	12	0.504
12	13	0.34
13	14	2.667
14	15	0.309
15	16	3.772
16	17	5.552
17	1	8.029

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
24-05-2024

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
VASILICA PISTEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

LOC: CALARASI, STR PRELUNGIREA BUCURESTI NR. 26 BLOC M21 COD POSTAL: 910125 TEL: 0242/333698,
0242/333699

Nr.cerere	21791
Ziua	05
Luna	04
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 27088 / UAT Valea Argovei

TEREN Intravilan

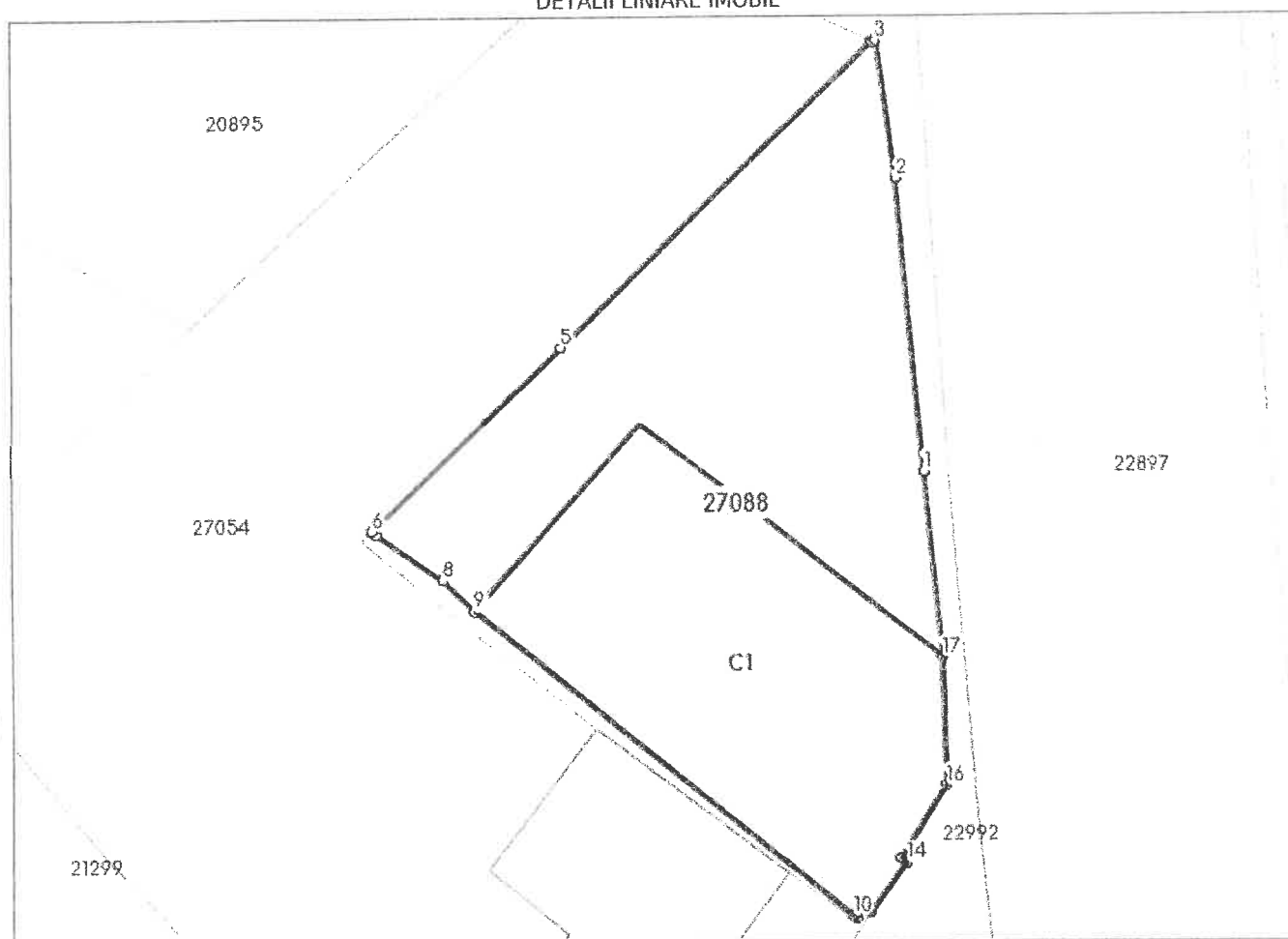
Adresa: Loc. Valea Argovei, Jud. Calarasi, Cvartal 64, Parcela 4

Comuna/Oras/Municipiu: Valea Argovei

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
27088	484	Imobil intravilan, împrejmuit cu gard de plasa la Nord-Est, gard de lemn Sud-Vest si Nord, limita constructie Sud-Est si neimprejmuit la Nord-Vest .

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	484			
	TOTAL:		484			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	27088-C1	construcții administrative și social culturale	220,1	Cu acte	Cladire "Bufet Valea Argovei", regim P, Sdc=220.1mp, proprietar Spatiu comercial 1 - UAT Valea Argovei și proprietar spatiu comercial 2 - SC LU&ANA SRL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.685
2	3	6.052
3	4	0.168
4	5	18.78
5	6	11.359
6	7	0.271
7	8	3.443
8	9	1.897
9	10	21.066
10	11	0.174
11	12	0.504
12	13	0.34
13	14	2.667
14	15	0.309
15	16	3.772
16	17	5.552
17	1	8.029

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CALARASI la data: 08-04-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

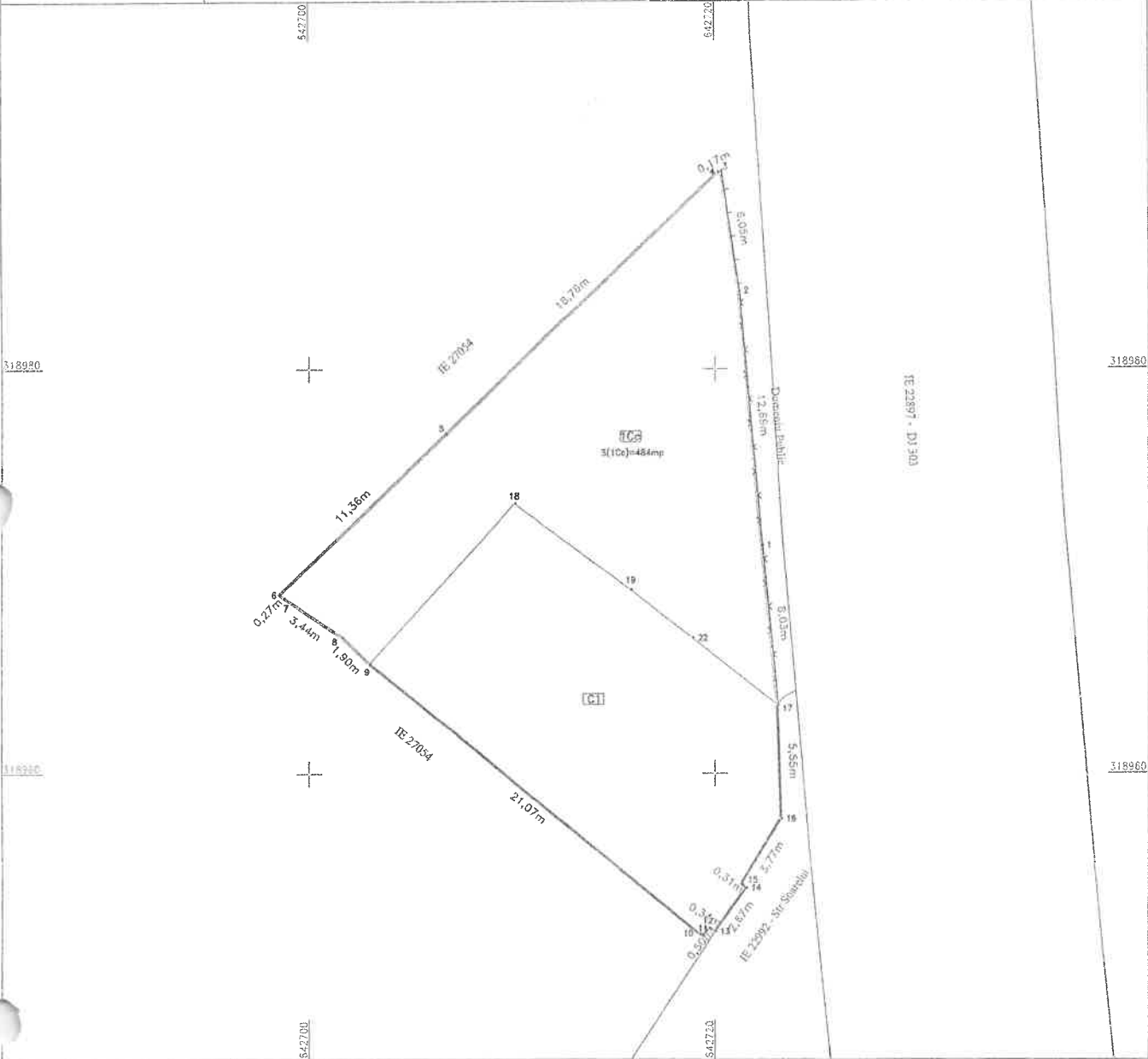
Consilier/Inspector de specialitate,

LUCIANA DOBRE MIHAILESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: comuna Valea Argovei, Județul Călărași
27088	484	Sat Valea Argovei, Cvtartal 64, Parcela 4
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		VALEA ARGOVEI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Ce	484	Imobil intravilan, imprejmuit cu gard de plasa la Nord-Est, gard de lemn Sud-Vest si Nord, limita constructie Sud-Est si neimprejmuit la Nord-Vest
Total		484	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	220.1	Cladire "Bufet Valea Argovei", regim P, Sdc=220.1mp, proprietar Spatiu comercial 1 - UAT Valea Argovei si proprietar spatiu comercial 2 - SC LU&ANA SRL
Total		220.1	

Suprafata din act (mp) =1064

Suprafata totala masurata a imobilului (mp)=484

Executant: SC KOMORA ENGINEERING SRL
Autorizatie clasa I seria RO-B-J nr. 2331
Ing. CRISTINA FLORIAN
Autorizatie categoria B seria RO-MB-F nr. 0383
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Luciana Dobrescu
Mihailescu
Data:

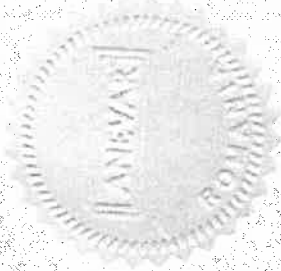
Digitally signed by Florian Cristina

Date: 2024.04.02 12:39:38 +03'00' Data: Februarie 2024

Stampila BCPI



VALOAREA ORIGINII ESTE EA ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA



CERTIFICAT

D-l/D-na TOMA TITU nascut(ă) în
ziua 2 luna DECEMBRIE anul 1956 în localitatea CALARASI având
CNP 1561202510023 de profesie INGINER a absolvit cursul de formare
profesională pentru

EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

cod curs F 192, în perioada 29.09 - 05.12.2008 cu nota 7.81

Nr. 5189

Data eliberării: anul 2009 luna aprilie ziua 10

PREȘEDINTE ANEVAR,

ING. EC. ADRIAN VASILE MAA