

RAPORTUL DE REEVALUARE

*a activelor fixe de natura construcțiilor și terenurilor din patrimoniul
UATC Pesac (imobilizări corporale alfate în patrimoniul Comunei Pesac,
Județul Timiș)*

document întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L. Timișoara și înregistrat la
Primăria Comunei Pesac sub nr. 3206/15.09.2022

S.C. IRCONS EVAL S.R.L.
Bvd. Dragalina, nr.16, SAD 1, Cam.2
Timișoara, Județ Timiș
CIF 32324927
J35/2522/2013



PROCES – VERBAL DE PREDARE PRIMIRE / RECEPȚIE SERVICII

Astăzi, joi 15.09.2022

subscrisa, **S.C. IRCONS EVAL S.R.L.** cu sediul social în Timișoara, Blv. Dragalina, nr.16, județul Timiș, înregistrată la ORC Timiș sub numărul J35/2522/2013, cod de înregistrare fiscală 32324927 în calitate de prestator, prin dna. Ioana Lupșa, am predat d-lui. Cornel TOMA, reprezentant legal - Primar al **COMUNEI PESAC**, cu sediul în localitatea, Pesac, nr. 360A, județul Timiș, România, cod fiscal 23062754, în calitate de achizitor (conform contract de servicii nr. 3914/ 25.11.2021), **următoarele:**

- **Raport reevaluare active fixe de natura construcțiilor și terenurilor din patrimoniul UATC PESAC.**
 - 2 exemplare în format de hârtie + 1 exemplar în format electronic.

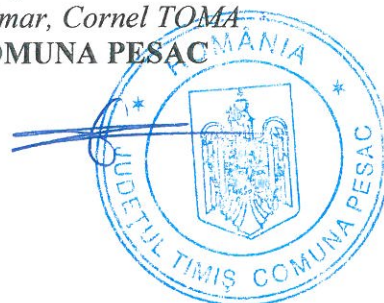
Predarea primirea s-a efectuat astăzi, *Astăzi, joi 15.09.2022* la sediul Comunei Pesac.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat
Ioana Lupșa
S.C. IRCONS EVAL S.R.L.



Am preluat
Primar, Cornel TOMA
COMUNA PESAC



SC IRCONS EVAL SRL
Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2
CUI 32324927, J35/2522/2013
Tel: 0721258232, 0766706399



RAPORT DE REEVALUARE

Imobilizări corporale aflate în patrimoniul
COMUNEI PESAC, JUDEȚUL TIMIȘ

Iunie 2022

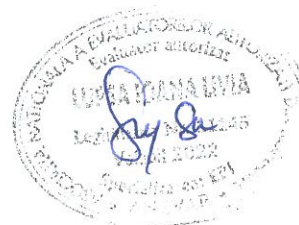


CUPRINS

CUPRINS	2
CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII.....	4
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale	4
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării	4
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății.....	5
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate	6
1.5. Inspekția proprietății	7
1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului	7
1.7. Modalități și termene de plată	7
1.8. Metodologia de evaluare folosită	7
1.9. Responsabilitățile față de terți	8
1.10. Clauze de nepublicare	8
1.11. Surse de informații	8
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1 Identificarea proprietății	8
2.2 Descrierea juridică.....	9
2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare	9
2.4. Analiza pieței imobiliare specifice.....	9
2.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale	9
2.4.2. Analiza cererii	9
2.4.3. Analiza ofertei competitive	9
2.4.4. Echilibrul pieței	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII.....	10
3.1 Cea mai bună utilizare	10
3.2 Abordarea prin comparații	10



3.3 Abordarea prin capitalizarea veniturilor	10
3.3.1 Metoda capitalizării directe.....	10
3.4 Abordarea prin cost	12
3.4.1 Determinarea valorii de reconstrucție.....	12
3.4.2 Estimarea deprecierii acumulate	12
CAPITOLUL 4 - REZULTATELE EVALUĂRII	14
4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului	14
ANEXE	15
1. Certificare.....	15
2 Fișe de calcul.....	15
3. Fotografii ale proprietăților.....	15



CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu alte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

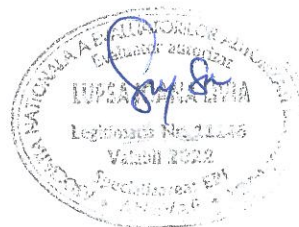
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilizările corporale aflate în patrimoniul comunei PESAC, județul Timiș.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei comunei PESAC, în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii juste a imobilelor, în vederea înscrierii acestora în contabilitate.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.



Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii juste** a activelor imobilizate aflate în proprietatea **comunei PESAC**, așa cum este definită în IFRS 13 – Evaluarea valorii juste:

“**Valoarea justă** este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie, într-o tranzacție normală între participanții pe piață, la data evaluării.” Această definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri.

Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de aceea care apare în SEV – Cadru general și care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară. Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de valoarea de piață, așa cum este această definită și comentată în SEV – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că, valoarea justă, conform IFRS, este similară, în general cu conceptul de valoare de piață, așa cum este această definită și comentată în SEV – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind “elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare. Astfel, conform SEV – Cadrul general, definiția valorii de piață este:

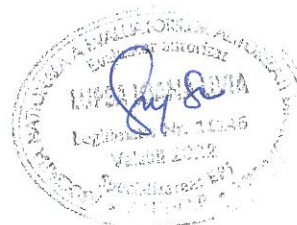
“**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Deși scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiară este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nici o cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul unui conflict între acest ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

A fost adusă la cunoștința clientului necesitatea reevaluării întregii grupe construcții și întregii grupe terenuri, aflate în patrimoniul orașului, conform Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 3055/2009.

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

Proprietarul obiectivelor evaluate este Comuna PESAC.



Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietățile nu sunt supuse nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

Metodologia de evaluare a pentru raportare financiara se regăsește în Standardul de Evaluare SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată societăților comerciale și când obiectivul evaluării este legat de elaborarea situațiilor financiare și a conturilor adecvate.

În conformitate cu Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit în Standardele de Evaluare ANEVAR, evaluatorul a utilizat definiții bazate pe condițiile de piață, a fost obiectiv și a prezentat integral aspecte relevante, într-un format adecvat și ușor de utilizat.

Standardul de Evaluare SEV 300 are în vedere cerințele de evaluare în conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizări corporale, IAS 17 – Contracte de leasing și IAS 40 – Investiții imobiliare. Se face referire și la cerințele de evaluare în conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri și IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vânzare și activități întrerupte.

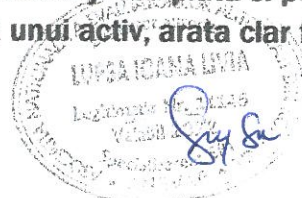
Standardul de Evaluare SEV 300 va fi utilizat în combinație cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare și SEV 103 – Raportare și în contextul cerințelor IAS - urilor/IFRS - urilor.

Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-uri) adoptă două modele pentru recunoașterea activelor din bilanț, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de bază și un model bazat pe valoarea justă, care reprezintă tratamentul contabil alternativ permis numai în câteva cazuri specifice.

Valoarea justă reprezintă fie tipul cerut al valorii, fie o opțiune permisă pentru mai multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste conține următoarea definiție:

“Valoarea justă este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie, într-o tranzacție normală între participanții pe piață, la data evaluării.” Aceasta definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri.

Trebuie avut în vedere și faptul că aceasta definiție diferă de aceea care apare în SEV – Cadru general și care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară. Aceasta definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de valoarea justă, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că,



valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata , conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind “elementul de inregistrare” sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.5. *Inspectia proprietății*

Inspectia proprietății a fost realizată de către Ioana-Livia Lupșa, în prezența reprezentanților clientului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri și s-a fotografiat proprietatea.

1.6. *Data estimarii valorii. Moneda raportului.*

Data de referință a evaluării este 30.06.2022. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. *Modalități și termene de plată*

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoare care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite(rate, leasing etc.).

1.8. *Metodologia de evaluare folosită*

Baza evaluării realizate in prezentul raport este valoarea justa asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari ale evaluării:

- Abordarea pe bază de costuri
- Abordarea pe bază de venituri
- Abordarea pe bază de comparații - au fost intocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzactiile incheiate, oferte de proprietati imobiliare similare cu cele analizate
- Actualizarea cu inici unde nu a fost posibilă folosirea celor trei abordări de mai sus



Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator, astfel formându-se opinia evaluatorului privind valoarea.

1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifica semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general (iunie 2022) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

1.10. Clauze de nepublicare

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 sau al clientului.

1.11. Surse de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății, relevee și planuri, autorizații de construcție, istoricul amplasamentului etc. au fost furnizate de către proprietar
- Standardele de Evaluare ANEVAR
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății

Obiectul evaluării îl constituie imobilizările corporale aflate în patrimoniul comunei PESAC, județul Timiș.



2.2. Descrierea juridică

Proprietarul obiectivelor evaluate este Comuna PESAC.

2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Comuna PESAC se află în județul Timiș, la aproximativ 50 km de municipiul Timișoara.

2.4. Analiza pieței imobiliare specifice

2.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

2.4.2. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Cererea de proprietăți imobiliare este în stagnare.

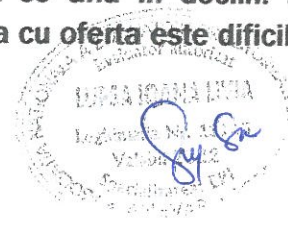
2.4.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Oferta de proprietăți imobiliare de acest gen este mică.

2.4.4. Echilibrul pieței

La nivelul comunei PESAC nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Datorită situației economice generale piața imobiliară se află în declin. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins.



Piața proprietăților imobiliare specifică activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior cu cel al ofertei.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai buna 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.

Practic, ținând cont de tipul proprietăților, de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea prezentă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2 Abordarea prin comparatii

Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii juste se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că valoarea justă a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparatie de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzacțiilor comparabile efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafața terenului și configurația acestuia;
- utilitățile existente.

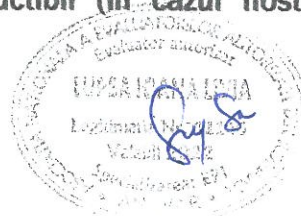
3.3 Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă defapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a obține câștiguri în viitor.

3.3.1 Metoda capitalizării directe

În cadrul acestei metode trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin închiriere)



- stabilirea ratei de capitalizare.

Venitul brut anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera societatea (sau proprietatea imobiliară) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea venitului brut anual reproductibil s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată se considera o chirie bruta lunară și ținându-se cont de gradul de ocupare și cheltuielile de exploatare se obține un venit anual.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpararea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (marimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de baza deflatată la care se adaugă o primă de risc.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, s-a selectat o rată de capitalizare de 12 %.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății imobiliare prin metoda capitalizării beneficiilor este:

$$VCB = \text{Venitul net efectiv anual} / \text{rata de capitalizare}$$

Ținând cont de considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea proprietății imobiliare prin capitalizarea venitului



3.4 Abordarea prin cost

Evaluarea constructiilor

Scopul acestei abordări este stabilirea costului de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere acumulată) corespunzătoare lunii iunie 2022.

Evaluarea s-a realizat pe baza "Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe" – procentual și valoric și a "Buletinului tehnic de prețuri în mica construcție și reparații în construcții" editate de către Editura MATRIX ROM București.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin metoda costurilor segregate la nivelul prețurilor lunii iunie 2022;
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierii acumulate.

3.4.1 Determinarea valorii de reconstrucție

Costul de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client și a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind proprietatea ce urmează a fi evaluată prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fisele de evaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costul de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri iunie 2022;

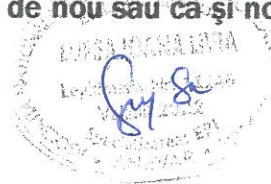
3.4.2 Estimarea deprecierii acumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

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

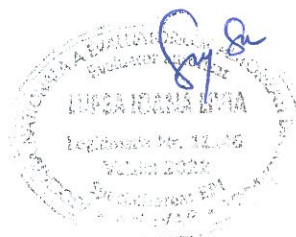
Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în



considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decat creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adaugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietăților imobiliare, ținând seama de cantitatea și calitatea, precizia și adecvarea informațiilor, este prezentată în anexa.

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

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei iunie 2022;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9454 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea estimată nu conține tva;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

IRCONS EVAL SRL

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana – Livia Lupsa

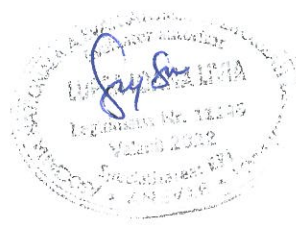


ANEXE

1. Certificare

2 Fișe de calcul

3. Fotografii ale proprietăților



Anexa 1

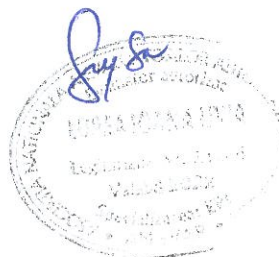
CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

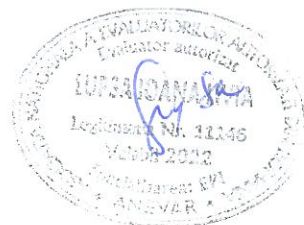
Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa



TABEL CENTRALIZATOR REEVALUARE BUNURI IMOBILE DIN PATRIMONIUL COMUNEI PESAC

Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
DOMENIUL PUBLIC							
CONSTRUCȚII							
1	1371008	DRUM ASFALTAT DS 1 C.F. 401393 5337 mp	401393	iunie 2016		67.337,00	301.093
2	1371008	DRUM PIETRUIT DS 2 C.F. 401382 4560 mp	401382	2008		9.759,00	20.527
3	1371008	DRUM ASFALTAT DS 4 C.F. 401377 52221 mp (DRUM PIETRUIT si ASFALTAT DS 4 C.F. 401377 52221 mp)	401377	2013		118.102,00	90.040
4	1371008	DRUM PIETRUIT DS 5 C.F. 401347 13366 mp	401347	2008		17.493,00	34.624
5	1371008	DRUM PIETRUIT DS 6 C.F. 401352 1263 mp	401352	2008		16.407,28	1.979
6	1371008	DRUM ASFALTAT DS 7 C.F. 401368 4751 mp (DRUM PIETRUIT DS 7 C.F. 401368 4751 mp)	401368	iunie 2016		10.310,00	362.965
7	1371008	DRUM ASFALTAT DS 8 C.F. 401353 57150 mp (DRUM PIETRUIT DS 8 C.F. 401353 57150 mp)	401353	iunie 2016		199.704,00	4.320.312
8	1371008	DRUM PIETRUIT DS 9 C.F. 401369 2291 mp	401369	2008		5.782,00	9.002
9	1371008	DRUM ASFALTAT DS 10 C.F. 401392 6227 mp (DRUM PIETRUIT DS 10 C.F. 401392 6227 mp)	401392	iunie 2016		58.201,50	387.024
10	1371008	DRUM ASFALTAT DS 11 C.F. 401360 5883 mp (DRUM PIETRUIT si ASFALTAT DS 11 C.F. 401360 5883 mp)	401360	2013		134.282,00	87.801
11	1371008	DRUM ASFALTAT DS 12 C.F. 401383 5561 mp (DRUM PIETRUIT DS 12 C.F. 401383 5561 mp)	401383	iunie 2016		21.560,00	480.546
12	1371008	DRUM PIETRUIT DS 13 C.F. 401378 2711 mp	401378	2008		6.673,00	10.387
13	1371008	DRUM DS 14/1 C.F. 401443 22679 MP	401443			111.790,00	7.386
14	1371008	DRUM DS 14/2 C.F. 401355 21921 MP	401355	2013		228.800,88	20.613
15	1371008	DRUM PIETRUIT DS 15 C.F. 401370 3172 mp	401370	2008		5.740,00	9.893
16	1371008	DRUM ASFALTAT DS 16 C.F. 401356 6242 mp (DRUM PIETRUIT DS 16 C.F. 401356 6242 mp)	401356	iunie 2016		36.284,00	461.919
17	1372015	DRUM DS 17 ASFALTAT C.F. 401367 5821 mp	401367	iunie 2016		83.589,00	329.780
18	1371008	DRUM ASFALTAT DS 18 C.F. 401394 6104 mp (DRUM PIETRUIT DS 18 C.F. 401394 6104 mp)	401394	iunie 2016		58.201,50	313.719
19	1371008	DRUM PIETRUIT DS 19C.F. 401361 1776 mp	401361	2008		4.899,00	8.162
20	1371008	DRUM PIETRUIT DS 20 C.F. 401384 1222 mp	401384	2008		5.334,00	5.935
21	1371008	DRUM PIETRUIT DS 21 C.F. 401376 32481 mp	401376	2008		34.810,00	42.538
22	1371008	DRUM PIETRUIT DS 22 C.F. 401348 9458 mp	401348	2008		28.667,00	34.624





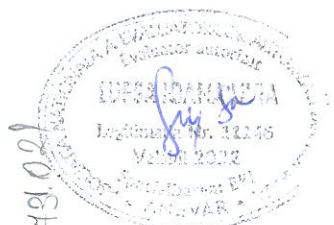
Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
23	1371008	DRUM PIETRUIT DS 24 C.F.401354 10356 mp	401354	2008		20.454,00	35.019
24	1371008	DRUM PIETRUIT DS 25 C.F.401371 2205 mp	401371	2008		7.304,00	8.260
25	1371008	DRUM ASFALTAT DS 26 C.F.401357 5480 mp (DRUM PIETRUIT DS 26 C.F.401357 5480 mp)	401357	iunie 2016		56.316,88	366.380
26	1371008	DRUM ASFALTAT DS 27 C.F.401366 3290 mp (DRUM PIETRUIT DS 27 C.F.401366 3290 mp)	401366	iunie 2016		10.991,00	229.035
27	1371008	DRUM ASFALTAT DS 28 C.F. 401362 5805 mp (DRUM PIETRUIT DS 28 C.F. 401362 5805 mp)	401362	iunie 2016		59.975,26	398.650
28	1371008	DRUM PIETRUIT DS 29 C.F. 401380 2922 mp	401380	2008		6.391,00	8.953
29	1371008	DRUM PIETRUIT DS 30 C.F. 401375 21921 mp	401375	2008		28.683,00	41.450
30	1371008	DRUM PIETRUIT DS 31 C.F.401351 19847 mp	401351	2008		46.113,00	97.703
31	1371008	DRUM PIETRUIT DS 32 C.F. 401350 880 mp	401350	2008		1.148,00	4.550
32	1371008	DRUM ASFALTAT DS 33 C.F.401372 2183 mp (DRUM PIETRUIT DS 33 C.F.401372 2183 mp)	401372	iunie 2016		25.497,80	66.314
33	1371008	DRUM ASFALTAT DS 34 C.F.401358 6872 mp (DRUM PIETRUIT DS 34 C.F.401358 6872 mp)	401358	iunie 2016		15.481,00	341.699
34	1371008	DRUM PIETRUIT DS 35 C.F. 401395 909 mp	401395	2008		141.789,94	1.993
35	1371008	DRUM ASFALTAT DS 36 C.F.401363 2746 mp (DRUM PIETRUIT DS 36 C.F.401363 2746 mp)	401363	iunie 2016		27.271,56	117.284
36	1371008	DRUM PIETRUIT DS 37 C.F.401381 10198 mp	401381	2008		7.649,00	20.774
37	1371008	DRUM ASFALTAT DS 38 C.F.401442 1409 mp (DRUM PIETRUIT DS 38 C.F.401442 1409 mp)	401442	iunie 2016		14.522,66	50.488
38	1371008	DRUM PIETRUIT DS 39 C.F.401349 3740 mp	401349	2008		7.555,00	20.725
39	1371008	DRUM PIETRUIT DS 40 C.F.401373 12648 mp	401373	2008		40.905,00	36.157
40	1371008	DRUM ASFALTAT DS 41 C.F.401364 2492 mp (DRUM PIETRUIT DS 41 C.F.401364 2492 mp)	401364	iunie 2016		29.045,32	116.530
41	1371008	DRUM PIETRUIT DS 42 C.F.401396 12223 mp	401396	2008		22.527,00	127.880
42	1371008	DRUM ASFALTAT DS 43 C.F.401365 3949 mp (DRUM PIETRUIT DS 43 C.F.401365 3949 mp)	401365	iunie 2016		43.567,98	112.192
43	1371008	DRUM PIETRUIT DS 44 C.F. 401379 8417 mp	401379	2008		19.387,00	25.127
44	1371026	DRUM PIETRUIT ZOOTEHNIE Pesac		1980		289.788,04	22.441
45	162002	SEDIUL PRIMARIEI COMUNEI PESAC (Imobil nr.360/A ap.1 CF400183 - Cl-UI nr.cadastral 426/1 provine din cf 3379)	400183		618	771.701,77	1.076.429



Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
46	162004	GRADINITA de copii PESAC (Imobil nr.182/B CF 400182 nr.cadastral 621-622/b,provine din CF 794)	400182		450	332.420,83	750.487
47	162005	CAMIN CULTURAL PESAC (Imobil nr.355/1,ap.1 CF 400011-C1-U4,nr.cadastral 300023-C1-U1, provine din CF 3720)	400011-C1-U1		459	1.527.075,83	789.927
48	168003	PARCARE PRIMARIE Pesac CF nr.401355	401355	2020	540	87.751,87	150.572
49	181017	PUT ALIMENTARE APA Sediul Primarie CF nr.400183	400183	2008	50 ml	85.044,95	8.389
50	1712003	RETEA DE ILUM PUBLIC Pesac		2009	470 buc	206.047,45	904.647
51	168021	STATII AUTOBUZ Pesac- 3 buc			18	26.475,00	14.491
52	1712005	Loc joaca ptr.copii in Com.Pesac CF401313	401313	2018		299.675,78	319.091
53		Sistem alim.cu apa Pesac Statie apa CF nr.400646	4003646	2017		3.631.873,44	4.084.442
54	162022	BIBLIOTECA Comuna PESAC (Imobil nr.355/9,ap.9 CF400011-C1-U6,nr.cadastral300023-C1-U9,provine din CF 3764)	400011-C1-U6		200	265.022,03	345.969
TOTAL CONSTRUCȚII DOMENIUL PUBLIC						9.419.178,55	18.034.918,20
DOMENIUL PUBLIC							
TERENURI							
55		TEREN PRIMARIA PESAC C.F.400183	400183		1920	15.054,79	64.567
56		TEREN GRADINITA PN PESAC CF 400182	400182		1439	17.094,61	48.392
57		TEREN STATIE APA CF 400646	400646		2500	23.724,04	71.461
58		TEREN DS 1 C.F.401393 5337 mp	401393		5337	39.133,58	107.686
59		TEREN DS 2 C.F. 401382 4560 mp	401382		4560	57.534,00	92.008
60		TEREN DS 4 C.F. 401377 5221 mp	401377		5221	65.874,00	105.345
61		TEREN DS 5 C.F.401347 13366 mp	401347		13366	168.640,00	269.689
62		TEREN DS 6 C.F.401352 1265 mp	401352		1265	15.961,00	25.524
63		TEREN DS 7 C.F.401368 4751 mp	401368		4751	59.940,00	95.862
64		TEREN DS 8 C.F.401353 57150 mp	401353		57150	721.066,00	1.153.129
65		TEREN DS 9 C.F.401369 2291 mp	401369		2291	28.906,00	46.226
66		TEREN DS 10 C.F.401392 6227 mp	401392		6227	78.567,00	125.644
67		TEREN DS 11 C.F.401360 5883 mp	401360		5883	74.226,00	118.703
68		TEREN DS 12 C.F.401383 5561 mp	401383		5561	70.164,00	112.206
69		TEREN DS 13 C.F.401378 2711 mp	401378		2711	34.205,00	54.700
70		TEREN DS 14/1 C.F.401443 22679 mp	401443		22679	286.113,00	457.599
71		TEREN DS 14/2 C.F.401355 21921 mp	401355		21921	276.579,00	442.305



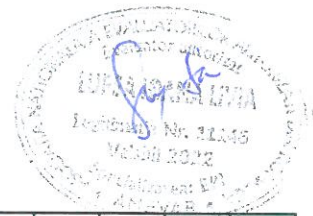
Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
72		TEREN DS 15 C.F.401370 3172 mp	401370		3172	40.029,00	64.002
73		TEREN DS 16 C.F.401356 6242 mp	401367		6242	78.756,00	125.946
74		TEREN DS 17 C.F.401367 5821 mp	401367		5821	73.444,00	117.452
75		TEREN DS 18 C.F.401394 6104 mp	401394		6104	77.015,00	123.162
76		TEREN DS 19 C.F.401361 1776 mp	401361		1776	22.408,00	35.835
77		TEREN DS 20 C.F.401384 1222 mp	401384		1222	15.418,00	24.657
78		TEREN DS 21 C.F.401376 32481 mp	401376		32481	409.814,00	655.377
79		TEREN DS 22 C.F.401348 9458 mp	401348		9458	119.332,00	190.836
80		TEREN DS 24 C.F.401354 10356 mp	401354		10356	130.662,00	208.955
81		TEREN DS 25 C.F.401371 2205 mp	401371		2205	27.821,00	44.491
82		TEREN DS 26 C.F.401357 5480 mp	401357		5480	69.542,00	110.571
83		TEREN DS 27 C.F.401366 3290 mp	401366		3290	41.515,00	66.383
84		TEREN DS 28 C.F.401362 5805 mp	401362		5805	73.242,00	117.129
85		TEREN DS 29 C.F.401380 2922 mp	401380		2922	36.862,00	58.958
86		TEREN DS 30 C.F.401375 21921 mp	401375		21921	276.579,00	442.305
87		TEREN DS 31 C.F.401351 19847 mp	401351		19847	250.411,00	400.458
88		TEREN DS 32 C.F.401350 880 mp	401350		880	11.103,00	17.756
89		TEREN DS 33 C.F.401372 2183 mp	401372		2183	27.543,00	44.047
90		TEREN DS 34 C.F.401358 6872 mp	401358		6872	86.701,00	138.658
91		TEREN DS 35 C.F.401395 909 mp	401395		909	11.469,00	18.341
92		TEREN DS 36 C.F.401363 2746 mp	401363		2746	34.647,00	55.407
93		TEREN DS 37 C.F.401381 10198 mp	401381		10198	128.669,00	205.767
94		TEREN DS 38 C.F.401442 1409 mp	401442		1409	17.777,00	28.430
95		TEREN DS 39 C.F.401349 3740 mp	401349		3740	47.188,00	75.463
96		TEREN DS 40 C.F.401373 12648 mp	401373		12648	159.581,00	255.202
97		TEREN DS 41 C.F.401364 2492 mp	401364		2492	31.442,00	50.282
98		TEREN DS 42 C.F.401396 12223 mp	401396		12223	154.219,00	246.626
99		TEREN DS 43 C.F.401365 3949 mp	401365		3949	49.821,00	79.680
100		TEREN INTRAVILAN Comuna Pesac ptr.construire cladiri administrative C.F. 401982 1439 mp	401982		1439	28.756,00	41.133
101		TEREN DS 44 C.F.401379 8417 mp	401379		8417	106.198,00	169.832
102		TEREN DRUM ZOOTEHNIE CF 401701 -1517 mp SI CF 401699-3020 mp	401701 401699		4537	65.518,26	12.116
103		PARCELA ptr.AMPLASAREA Statie de epurare . Comuna Pesac CF 401534 - 1200 mp	401534		1200	344,76	5.875



Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
104		TEREN ptr. construire gradinita PP COMUNA Pesac CF 401180 -1650 mp	401180		1650	19.602,00	55.487
TOTAL TERENURI DOMENIUL PUBLIC							4.756.211,04
TOTAL DOMENIUL PUBLIC							14.175.389,59
DOMENIUL PRIVAT							
CONSTRUCTII							
105	161013	CASA CU NR.324 C.F.401904 top 468-469/b - 1104 mp	401903		52,8	14.712,50	15.156
106	161014	CASA CU NR.83 C.F.401903 top 818-819 - 719 mp	401903		69	4.766,98	29.710
107	162029	Spatiu dezmembrat din Caminul Cultural SAD II C.F. 400011 - 59,64 mp	400011		78	36.349,44	130.255
108	181028	FORAJ ALIM.CU APA SI ST.POMPARE LA TEREN FOTBAL Pesac				43.400,00	44.662
109	162038	Spatiu dezmembrat Camin Cultural SAD XI C.F. 400011-C1-U10 - 6,48 mp	400011-C1-U10		7,78	1.713,44	3.189
110	162037	Spatiu dezmembrat Camin Cultural SAD X C.F. 400011-C1 - 50,55 mp	400011C1-U7		60,66	54.253,21	119.493
111	162039	Spatiu dezmembrat Camin Cultural SAD XII C.F. 400011 - C1 -U11 - 151,34 mp	400011-C1-U11		181,78	20.116,00	48.945
112	162019	TEREN FOTBAL C.F.401008 - 8956 mp	401008		7040	55.540,86	114.352
113	162018	TEREN TENIS Pesac			1300	25.608,66	46.508
114	1632016	IMPREJMUIRE TEREN SPORT			300 ml	31.519,21	26.395
115	168044	Sistem irigare teren fotbal		2015		141.941,61	124.793
116	171001	BRANSAM.SI REFL.TEREN SPORT		2020		3.932,10	4.184
117	162020	COMPLEX JOACA COPII CF 401313 -211 mp	401313	2012	211	20.405,42	23.379
TOTAL CONSTRUCTII DOMENIUL PRIVAT							454.259,43
DOMENIUL PRIVAT							731.019,94
TERENURI							
118		Teran intravilan parcela 300004 C.F.400184	400184		1207	14.334,20	40.590
119		Teran intravilan parcela 300005 C.F.400005	400005		1207	14.334,20	40.590
120		Teran intravilan parcela 300006 C.F.400514	400514		1206	14.323,11	40.556
121		Teran intravilan parcela 300007 C.F.400252	400252		1206	14.323,11	40.556
122		Teran intravilan parcela 300008 C.F.401110	401110		1206	14.323,11	40.556
123		Teran intravilan parcela 300009 C.F.401110	401110		1206	14.323,11	40.556
124		Teran intravilan parcela 300010 C.F.400004	400004		1206	14.323,11	40.556
125		Teran intravilan parcela 300011 C.F.400004	400004		1212	14.389,63	40.758



Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
126		Teren intravilan parcela 300013 C.F. 400044	400004		1622	18.968,15	54.546
127		Teren intravilan parcela 300014 C.F. 400212	400212		1216	14.445,06	40.893
128		Teren intravilan parcela 300015 C.F. 400212	400212		1216	14.367,46	40.893
129		Teren intravilan parcela 300016 C.F. 402008	402008		1209	14.356,37	40.657
130		Teren intravilan parcela 300017 C.F. 402008	402008		1209	14.356,37	40.657
131		Teren intravilan parcela 300018 C.F. 401405	401405		1209	14.356,37	40.657
132		Teren intravilan parcela 300019 C.F. 400002	400002		1208	14.345,28	40.623
133		Teren intravilan parcela 300020 C.F. 400002	400002		1208	14.345,28	40.623
134		Teren intravilan parcela 300021 C.F. 400254	400254		1208	14.345,28	40.623
135		Teren intravilan parcela 300022 C.F. 401607	401607		1207	14.334,20	40.590
136		Teren intravilan (curti constructii fosta Zootehnie) C.F. 400088 - 67713 mp	400088		67713	482.470,00	1.354.875
137		Teren intravilan ptr.drum (curti constructii,fosta Zootehnie) C.F. 400089 - 1536 mp	400089		1536	10.944,00	30.992
138		Teren intravilan (curti constructii fosta Zootehnie) C.F.401323 - 60201 mp	401323		60201	428.946,00	1.204.567
139		Teren intravilan (curti constructii fosta Zootehnie) C.F. 401324 - 24800 mp	401324		24800	176.706,04	496.225
140		Teren intravilan Dispensar uman Pesac C.F.401180 - 1650 mp	401180		1650	34.167,05	55.487
141		Teren intravilan CAMIN CULTURAL C.F.300013 - 1755mp	300013		1755	21.063,40	59.018
142		Teren intravilan curte CAMIN CULTURAL C.F.401312 - 4089 mp	401312		4089	48.556,68	137.508
143		Teren intravilan acces in fata CAMIN CULTURAL C.F.401313 -211mp	401313		211	2.505,44	7.096
144		ALEE PIETONALA CAMIN CULTURAL C.F.402288 - 130mp	402288		130	1.540,95	4.372
145		TEREN PTR.DRUM C.F.402372 - 493mp	402372		493	5.853,41	16.579
146		TEREN INTRAVILAN C.F. 401214 - 288mp provine din C.F.300033	401214		288	3.425,57	9.685
147		TEREN INTRAVILAN C.F. 402007 - 4400 mp provine din 300029 cu 6050 mp.	402007		4400	52.246,37	147.966
148		TEREN INTRAVILAN TEREN DE SPORT (fotbal) C.F.401008 -8956mp	401008		8956	106.348,00	256.002



Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
149		TEREN INTRAVILAN (curte Camin Cultural) C.F.400363-5482mp	400363		5482	65.096,99	184.353
150		TEREN INTRAVILAN (curte Camin Cultural) C.F.401088 - 3531mp	401088		3531	41.927,25	118.743
151		TEREN INTRAVILAN CASA NR.324 C.F. 401904 - 1104 mp	401904		1104	13.103,65	31.557
152		TEREN INTRAVILAN CASA NR.83 C.F. 401903 - 719 mp	401903		719	8.536,22	20.552
153		TEREN INTRAVILAN C.F.402320 TOPO 716-717 - 1650mp	402320		1650	22.765,10	47.164
154		TEREN INTRAVILAN C.F.401281 TOPO 710-712/a/2 - 14824 mp	401281		14824	172.647,82	360.175
155		TEREN INTRAVILAN C.F. 400137 TOPO 865-871/a/2/88 - 730 mp	400137		730	7.298,66	24.549
156		TEREN INTRAVILAN C.F. TOPO 760-761/a - 1650mp					
157		TEREN INTRAVILAN C.F.400041 TOPO 865-871/26 - 1650 mp	400041		1650	8.538,44	55.487
158		TEREN INTRAVILAN C.F.401301 TOPO 865-871/65 - 719 mp	401301		1650	8.550,63	47.164
159		TEREN INTRAVILAN C.F. 401464 TOPO 865-871/a/2/21 - 791 mp	401464		719	8.538,44	20.552
160		TEREN INTRAVILAN C.F.402371 TOPO 865-871/a/2/51 - 730 mp	402371		791	9.393,17	22.610
161		TEREN INTRAVILAN C.F. 402100 TOPO 865-871/a/2/62 - 730 mp	402100		730	8.669,25	20.867
162		TEREN INTRAVILAN C.F.402057 TOPO 865-871/a/2/15 - 791 mp	402057		730	8.669,25	20.867
163		TEREN INTRAVILAN C.F. 400348 TOPO 865-871/a/2/103 - 1241 mp	400348		791	9.393,17	22.610
164		TEREN INTRAVILAN C.F.400347 TOPO 865-871/a/2/97 - 816 mp	400347		1241	11.138,88	35.473
165		TEREN INTRAVILAN Leg.15/2003 C.F. 400334 TOPO 865-871/67 - 719 mp	400334		816	7.323,73	23.325
					719	6.453,39	20.552



Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
166		PASUNE COMUNALA C.F. 401128,401176,401123,401191,401766,400750,400826,401770,401533,401534,401738,401766,401769 - 1262311mp	401128 401176 401123 401191 401766 400750 400826 401770 401533 401738 401769		1262311	1.499.035,62	5.618.370
167		TEREN PTR.IMPADURIRRE extravilan C.F. 400718 - 4500mp	400718		4500	5.343,45	20.029
168		TEREN PASUNE extravilan C.F. 400730 AS 5 99723 mp	400730		99723	127.659,72	443.853
169		TEREN pasune -extravilan C.F. 400897 PS 50000 mp	400897		50000	59.376,62	222.543
170		TEREN PASUNE -EXTRAVILAN C.F.400932 PS 217166 mp	400932		217166	257.932,42	966.575
171		BALTA HB 952 C.F. 400334 - 6000 mp	400334		6000	66.000,00	10.682
172		GROAPA GUNOI C.F. 400611 - 1100 mp	400611		1100	1.305,93	1.958
173		LOC CASA C.F. 402369 TOPO 730mp-865-871/a/2/49 - 730 mp	402369		730	7.356,69	20.867
174		LOC CASA C.F. 402374 TOPO 865-871/91 - 719 mp	402374		719	7.245,84	20.552
175		LOC CASA C.F. 401594 TOPO 865-871/116 - 719 mp	401594		719	7.245,84	20.552
176		LOC CASA C.F.401335 TOPO 865-871/a/2/140-1187mp	401335		1187	11.990,67	33.930
177		LOC CASA C.F.402375 TOPO 865-871/a/2/47 in sup.de 539 mp si 865-571/a/2/74 in sup.de 590 mp	402375		1129	11.404,34	32.272
178		LOC CASA C.F.400950 TOPO 865-871/a/2/114 - 334 mp	400950		334	3.383,87	9.547
179		LOC CASA C.F. 400951 TOPO 865-871/a/2/115- 694mp	400951		694	7.009,38	19.838
180		LOC CASA C.F. 400134 TOPO 865-871/a/2/87 - 730mp	400134		730	7.345,30	20.867
181		TEREN INTRAVILAN C.F.401213 TOPO 865-871/a/2/75 Sup 252 mp	401213		252	2.233,42	7.203

Nr crt.	Nr. inventar	Denumire	CF	Data PIF	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de inventar (lei)	Valoare justa la 30.06.2022 (lei)
182		Teren intravilan C.F. 401256 TOPO .865-871/a/2/82 si 865-871/a/2/139 - 324 mp	401256		324	2.936,73	9.261
183		Teren intravilan CF 401336 TOP.865-871/a/2/141 sup.1187 mp	401336		1187	10.595,87	33.930
184		Teren intravilan CF 401533 dezmembrat din 400989 - 23600 mp	401533		23600	6.780,21	105.040
TOTAL TERENURI DOMENIUL PRIVAT						4.157.892,27	13.220.325,25
TOTAL DOMENIUL PRIVAT						4.612.151,70	13.951.345,19
TOTAL GENERAL (DOMENIUL PUBLIC ŞI PRIVAT)						18.787.541,29	39.663.927,06

