



Palade Mitica-Lulu
Evaluator membru ANEVAR
Numar legitimatie 14956

RAPORT DE EVALUARE

1. Definirea problemei

- 1.1 Identificarea clientului
- 1.2 Identificarea proprietatii si a drepturilor de proprietate asociate proprietatii evaluate
- 1.3 Scopul si utilizarea evaluarii
- 1.4 Data inspectiei proprietatii si intocmirii raportului
- 1.5 Ipoteze si conditii limitative
- 1.6 Definitia valorilor estimate. Metode utilizate
- 1.7 Identificarea si declaratia evaluatorilor

2. Descrierea si analiza bunului

- 2.1 Descrierea
- 2.2 Oferta competitive si cererea probabila

3. Evaluarea proprietatii imobiliare

- 3.1 Metode de evaluare
- 3.2 Prezentarea calculelor aferente
- 3.3 Selectarea valorii proprietatii imobiliare

4. Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului

- 4.1 Rezultatele evaluarii. Reconcilierea rezultatelor
 - 4.2 Informatii cu privire la raport
 - 4.3 Anexe
-

Denumire bun	Descriere
Client/contribuabil :	UAT Cîrligele
Beneficiar :	UAT Cîrligele
Evaluator :	Palade Mitica-Lulu – Evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr. 14956
Data evaluării /referinta:	27/02/2025
Denumire proprietate imobiliara :	Teren intravilan - cc
Descriere proprietate imobiliara :	Teren arabil situat in loc. Cîrligele, Jud. Vrancea, UAT Cîrligele, tarlăua 2, parcela 37,39, in suprafață măsurată de 815 mp și suprafață din acte 815 mp,
Rangul localitatii :	IV
Zona in cadrul localitatii	A
Documente care atesta dreptul de proprietate :	Act Administrativ nr. 4, din 30/01/2025 emis de PRIMARIA COM.CARLIGELE.
Localizare :	Cîrligele, T 2 P37,39, Vrancea
Număr cadastral/CF :	Proprietatea se afla loc. Cîrligele, Jud. Vrancea, si este inregistrata in CF 59331 a localitatii Cîrligele.
Utilizare :	Rezidential
Tip client :	Persoana juridica
Valoare - RON -	10000.00
Valoare - EUR -	2000.00
Curs valutar	4.9741

Valoarea estimată propusă de către evaluator :

Ca rezultat al investigatiilor si al analizelor, în opinia evaluatorului VALOAREA DE PIATA estimată pentru proprietatea imobiliara , este de:

Valoare - RON -	10000.00
Valoare - EUR -	2000.00
Curs valutar	4.9741

Valoarea nu include TVA.



1. Definirea problemei

1.1 Identificarea clientului

Componenta	Date
Client/contribuabil :	UAT Cîrligele
Beneficiar :	UAT Cîrligele
Evaluator :	Palade Mitica-Lulu – Evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr. 14956
Denumire proprietate imobiliară:	Teren intravilan - cc
Data evaluării /referință:	27/02/2025
Data raport:	27/02/2025

1.2 Identificarea proprietății și a drepturilor de proprietate asociate proprietății evaluate

Componenta	Date
Denumire proprietate imobiliară:	Teren intravilan - cc
Descriere proprietate imobiliară :	Teren arabil situat în loc. Cîrligele, Jud. Vrancea, UAT Cîrligele, tarlăua 2, parcelă 37,39, în suprafață măsurată de 815 mp și suprafață din acte 815 mp,
Rangul localității:	IV
Zona în cadrul localității:	A
Documente care atestă dreptul de proprietate:	Act Administrativ nr. 4, din 30/01/2025 emis de PRIMĂRIA COM. CARLIGELE.
Localizare :	Cîrligele, T 2 P37,39, Vrancea
Număr cadastral/CF :	Proprietatea se află loc. Cîrligele, Jud. Vrancea, și este înscrisă în CF 59331 a localității Cîrligele.
Utilizare:	Rezidențial
Tip client	Persoană juridică



1.3 Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare il constituie stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in scopul valorificarii.

Raportul de evaluare constituie proprietatea evaluatorului pana la data predarii acestuia catre **client**, data dupa care devine proprietatea exclusiva a clientului.

1.4 Data inspectiei proprietatii si intocmirii raportului

Pentru identificarea proprietatii s-au verificat actele prezentate si s-a procedat la identificarea pe teren a proprietatii :

Data inspectiei :	27/02/2025
Data raportului :	27/02/2025
Data referinta :	27/02/2025
Data contract :	25/02/2025

1.5 Ipoteze si conditii limitative

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostintă de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare;
- situatia actuală a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie de către client, sau în lipsa acestora din declaratiile clientului, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostintă la data evaluării.
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special studiul de piață, metodologia abordată, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.6 Definitia valorilor estimate. Metode utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii imobile a clădirilor așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare Anevar coroborate cu Codul fiscal 2016.

Valoarea imobile nu reprezinta valoarea de piata, valoarea justa, valoarea de investitie sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de Evaluare ANEVAR, Standardele Internationale de Raportare Financiara, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale, cu exceptia prevederilor specifice ale GEV 500 "Determinarea valorii imobile a unei cladiri".

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR



(Asociatia Natională a Evaluatorilor din Romania) în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - GEV 500 "Determinarea valorii imobile a unei cladiri", în vigoare la data evaluării.

"Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire – clădiri industriale, comerciale, agricole si agricole, constructii speciale", Corneliu Schiopu, IROVAL, Bucuresti, indici actualizare 2015-2016 ;

"Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire –clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodăresti, structuri MITek si constructii speciale", Corneliu Schiopu, IROVAL, Bucuresti, indici actualizare 2015-2016 ;

"Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte", Sorin Turcus si Aurel Cristian, Matrix Rom, decembrie 2015; Cataloagele pentru "Evaluarea rapidă a constructiilor, 1964", Comisia centrală pentru inventarierea si reevaluarea fondurilor fixe – Ed. Matrix Rom, Bucuresti 1996

"Sistem de coeficienti de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din grupa 1 Clădiri si Grupa 2 Constructii speciale" - Ed. Matrix Rom, septembrie 2015

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc exercitiul evaluării. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situatia în care conditiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării, precum si în conditiile în care asupra clădirilor evaluate nu se fac modificări majore.

1.7 Identificarea si declaratia evaluatorilor

Evaluator	Palade Mitica-Lulu
Pregătirea profesionala	Membru Titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania, Legitimatia Nr 14956

2.Descrierea si analiza bunului

2.1 Descrierea

Proprietatea imobiliara pentru care s-a solicitat evaluarea este compusa din :

Teren arabil situat in loc. Cârligele, Jud. Vrancea, UAT Cârligele, tarlăua 2, parcela 37,39, in suprafată măsurată de 815 mp și suprafată din acte 815 mp,
ZONAREA: Proprietatea de evaluat, Teren intravilan - cc, se află în localitatea Cârligele, judetul Vrancea.

Proprietatea apartine clientului UAT Cârligele conform documentelor si informatiilor puse la dispozitia evaluatorului :

Act Administrativ nr. 4, din 30/01/2025 emis de PRIMARIA COM.CARLIGELE.

ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este situata intr-o zona urbana/rurala.

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE

- Auto
- Calitatea retelelor de transport: asfaltate
- Cale ferata

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI

Tipul zonei: intravilan zona urbana/rurala

UTILITATI EDILITARE :

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Retea urbana de gaze: existenta

GRADUL DE POLUARE : poluare redusa

AMBIENT: Trafic mediu

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE :Zona de referinta a proprietatii este zona comerciala, dotari si retele edilitare bune. Poluare este neînsemnata.



Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „cea mai bună utilizare”.

Principiul susține că în scopul evaluării de piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificându-se ca cea mai competitivă și profitabilă utilizare.

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Determinarea celei mai bune utilizări impune culegerea unor informații referitoare la piața terenurilor, a locuințelor, a spațiilor administrative, a spațiilor comerciale, cât și la studiarea unor alternative în folosirea acestora, elemente coroborate cu situația juridică a terenului.

Culegerea de informații este urmată de o analiză ce presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale. Pentru această alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare.

În prezenta lucrare se va stabili valoarea de piață a proprietății

2.2 Oferta competitivă și cererea probabilă

Prin parcurgerea etapelor analiză preliminară și în culegerea și selectarea informațiilor solicitate în procesul de evaluare, evaluatorul stabilește un punct de plecare pentru analize mai aprofundate și stabilirea unui cadru cât mai exact legat de oferta competitivă și cererea probabilă

Informațiile economice generale sunt colectate la nivel de vecinătate, localitate, regiune, având în vedere și importanța proprietății implicate (importanța la nivel local). Pentru o mai bună cunoaștere a unei proprietăți evaluatorul a examinat factorii sociali, economici, guvernamentali și de mediu, ce pot influența valoarea de piață

Informațiile specifice despre proprietate, sau informațiile mai detaliate despre proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile au fost, de asemenea, colectate și examinate.

Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietatea evaluată pentru segmentul de piață, precum și al unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate în construcție, care vor majora oferta concurențială. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii unui raport de evaluare sunt :

- publicații locale ce conțin informații cu privire la prețurile de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate în piața imobiliară locală.



3. Evaluarea proprietății imobiliare

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, paragraful C 15, se precizează:

„În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută”

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței;
- forma;
- deschiderea;
- utilități;
- topografia;
- traficul în zonă;
- privescerea;
- calitatea vecinilor;



3.2.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin capitalizarea venitului impune studierea veniturilor si cheltuielilor istorice ale proprietății luate in considerare, ca pentru alte proprietăți concurente pentru care sunt disponibile informatii. Lipsa unei baze de date care sa contina informatiile mentionate anterior face practic imposibila aplicarea acestei abordari.

3.3 Selectarea valorii proprietatii imobiliare

Reconcilierea valorilor obtinute mai sus prin metodele aplicate mai sus conduce in opinia evaluatorului la o valoare impozabila a proprietatii de :

Valoarea estimata de circulatie a proprietatii	
CURS	4.9741
EUR	2000.00
LEI	10000.00



3	Condiții de vânzare		similare	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			3.78	3.60	6.21
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		3.78	3.60	6.21
5	Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		3.78	3.60	6.21
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan / sat Carligele	Intravilan / sat Carligele	Intravilan / sat Carligele	Intravilan / sat Carligele
	Ajustare pentru localizare (procentual)			-10%	-10%	0%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		-0.38	-0.36	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		3.40	3.24	6.21
7.	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	815.00	5,000.00	5,000.00	2,146.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-17%	-17%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		-0.58	-0.55	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		2.82	2.69	6.21
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi					
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		-5.00%	-5.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		-0.14	-0.13	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		2.68	2.55	6.21
	7.c. Acces (tip de drum)		drum satesc	asfaltat	drum satesc	asfaltat
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		2.68	2.55	6.21
8	Utilități		lipsa	lipsa	lipsa	Utilitățile publice sunt la strada principală
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		0.00%	0.00%	-20.00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	-1.24
	Preț ajustat	EUR/mp		2.68	2.55	4.97
9	CMBU	mp		similar	similar	similar
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
10	Preț ajustat	EUR/mp		2.68	2.55	4.97
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1.10	1.05	
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		29.0	29.0	

VALOAREA UNITARA ESTIMATA A TERENULUI (EUR)

2.50

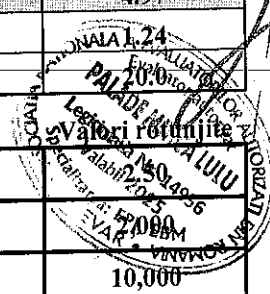
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)

2,038

VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)

9,957

10,000



3.2.2 Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului s-a aplicat metoda comparatiilor directe care, ca si celelalte metode de evaluare, este guvernata de principiul **substitutiei** – principiu de prim rang – care spune ca „nici un cumparator „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) **comparabile** (similare) si **competitive**.

Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere pentru scopul evaluarii si se aplica atunci cand exista vanzari de terenuri comparabile. Valoarea de piata a terenurilor s-a estimat in conditiile **cele mai bune utilizari**.

Preturile si alte informatii referitoare la loturi similare de teren au fost analizate, comparate, corectate si ajustate, in functie de asemanari sau diferentieri.

Această metodă se bazează pe tranzacțiile cu terenuri similare anterioare si corectarea acestor valori pentru a le aduce la caracteristicile proprietății evaluate. Preturile si informatiile referitoare la loturi similar sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri a elementelor de comparatie, care au consecinta si influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare (motivatie vanzarii);
- conditii ale pietei (data vanzarii);
- restrictii legale;
- localizare/zonare/orientare;
- caracteristici fizice;
- caracteristici economice;
- utilitati disponibile, inclusiv drumuri de acces;
- utilizare.

Criteriu de comparatie utilizat: pret/unitatea de masura (eur/mp).

Tipuri de corectii folosite:

- corectii absolute-determinate in unitati monetare (EUR) cu care se ajusteaza pretul comparabilei in plus sau minus;
- corectii procentuale in % din pretul comparabiloei cu care se ajusteaz pretul in plus sau minus obtinand pretul corectat.

Tehnicile abordate in lucrare sunt: analiza pe perechi de date si analiza comparatiilor relative/analiza clasamentului.

Rezultatele si aplicarea metodei sunt prezentate in tabelul de mai jos, table ce cuprinde date de piață semnificative pentru terenuri :

EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN PIATA

	Elemente de comparatie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		4.20	4.00	6.90
	Tip pret (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		10%	10%	
0	Pret obtenabil la vânzare	EUR/mp		3.78	3.60	
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	
	Pret ajustat			3.78	3.60	
2	Condiții de finanțare		creditare	presupus cash	presupus cash	presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Pret ajustat			3.78	3.60	6.21

3.2 Prezentarea calculelor aferente

3.2.1 Evaluarea constructiilor- Abordarea prin cost

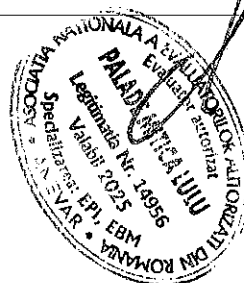
Abordarea prin cost presupune, ca prima etapa, calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.

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

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

Metoda este adecvata atunci cand proprietatile sunt noi sau relativ nou construite . Abordarea este convigatoare atunci cand estimarile valorii proprietatii si deprecierei sunt sustinute de evidentele de piata.

Terenul de evaluat este liber de constructii.



<i>Restricții</i>	Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.
Alocarea	
<i>Procedura</i>	Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețului de vânzare al proprietății subiect, pentru a obține valoarea terenului.
<i>Aplicabilitate</i>	Această tehnică se aplică atunci când: □ se evaluează loturi de proprietăți rezidențiale unifamiliale, în situația în care există multe tranzacții cu loturi și cu proprietăți rezidențiale care fac posibilă comparația. Această metodă tinde să fie mai puțin precisă când se aplică proprietăților comerciale și în special când numărul vânzărilor de terenuri libere este insuficient; □ pentru proprietăți comerciale sau atunci când sunt disponibile relativ puține tranzacții, alocarea poate oferi mai degrabă o verificare a rezonabilității valorii estimate, decât o opinie clară asupra acesteia.
<i>Restricții</i>	Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate decât în cazul existenței unui număr mare de date de tranzacție. Aceasta este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului pentru alte proprietăți decât loturi rezidențiale. De asemenea, raporturile dintre valorile terenurilor și valorile totale ale proprietăților pot fi dificil de stabilit.
Tehnicile capitalizării venitului	
Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului	
<i>Procedura</i>	Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizat cu o rată de capitalizare a terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii.
<i>Aplicabilitate</i>	Această tehnică se aplică în special pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzări de terenuri.
<i>Restricții</i>	Următoarele condiții trebuie respectate: 1. Valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe. 2. Venitul net din exploatare al proprietății este cunoscut sau poate fi estimat. 3. Atât rata de capitalizare a clădirilor, cât și cea a terenului sunt disponibile pe piață
Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare	
<i>Procedura</i>	Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective.
<i>Aplicabilitate</i>	Această metodă este folositoare atunci când: □ Rentele, ratele și factorii comparabili pot fi determinați din analiza vânzărilor de terenuri închiriate/arendate.
<i>Restricții</i>	Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta/chiria specificată în contract este diferită de renta/chiria de piață.
Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării	
<i>Procedura</i>	Costurile directe și indirecte, precum și profitul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate, iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție. Dacă nu se deduce profitul investitorului, atunci rata de actualizare trebuie să reflecte efectul total al fiecărui profit.
<i>Aplicabilitate</i>	Această tehnică se aplică atunci când: □ parcelarea și dezvoltarea reprezintă cea mai bună utilizare a terenului.
<i>Restricții</i>	Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la dezvoltare, marjele profitului, previziunea vânzărilor și estimarea prețurilor terenurilor parcelate.



Metoda constă în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață. Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/închiriere, referitoare la escaladarea chiriei/rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care se adaugă și stimulentele dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului analizei este condiționată de existența unui volum important de informații despre numărul maxim posibil de parcele, etapizarea proiectului de parcelare, construire și vânzare, costurile de parcelare, amenajare, construire și de finanțare, despre prețurile de vânzare viitoare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite, ca și despre mărimea stimulentei dezvoltatorului imobiliar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile.

APLICABILITATEA ȘI LIMITĂRILE TEHNICILOR DE EVALUARE A TERENULUI

Comparația directă

Procedura

Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație despre valoarea terenului evaluat.

Aplicabilitate

Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

Restricții

Lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

Extracția de pe piață

Procedura

Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.

Aplicabilitate

Această tehnică se aplică atunci când:

- contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scădătoare și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).
- construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.



rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și de raționamentul profesional al evaluatorului.

2. Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului, ci ca o metodă auxiliară de verificare a credibilității altor metode/tehnici de evaluare a terenului.

4. Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea costului de înlocuire net (CIN) al construcțiilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului VNE total al proprietății imobiliare sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

5. Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente/arende sau chiriei, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.



- poluarea fonică și a aerului;
- acces;
- teren în surplus.

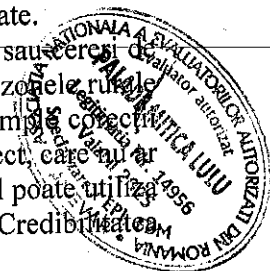
Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redată mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.
Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.
- reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de prețul unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare sau cereri de cumpărare de terenuri libere similare (de exemplu, în zonele urbane dense sau în zonele rurale îndepărtate), precum și în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și amănunțite corecții ale prețurilor unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului subiect, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației directe, evaluatorul poate utiliza una sau mai multe din celelalte 5 metode de evaluare a terenului, redată mai jos. Credibilitatea



4. Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului

4.1 Rezultatele evaluării. Reconcilierea rezultatelor

Valoarea de circulație a proprietății evaluate în prezentul raport de evaluare la data evaluării, 27/02/2025 este de :

Componenta	Date
Denumire proprietate imobiliară:	Teren intravilan - cc
Descriere proprietate imobiliară :	Teren arabil situat în loc. Cârligele, Jud. Vrancea, UAT Cârligele, tarlăua 2, parcela 37,39, în suprafață măsurată de 815 mp și suprafață din acte 815 mp,
Rangul localității:	IV
Zona în cadrul localității:	A
Documente care atestă dreptul de proprietate:	Act Administrativ nr. 4, din 30/01/2025 emis de PRIMARIA COM.CARLIGELE.
Localizare :	Cârligele, T 2 P37,39, Vrancea
Număr cadastral/CF :	Proprietatea se afla loc. Cârligele, Jud. Vrancea, și este înscrisă în CF 59331 a localității Cârligele.
Utilizare:	Rezidențial
Tip client	Persoana juridică
Valoare - RON -	10000.00
Valoare - EUR -	2000.00
Curs valutar	4.9741

4.2 Informații cu privire la raport

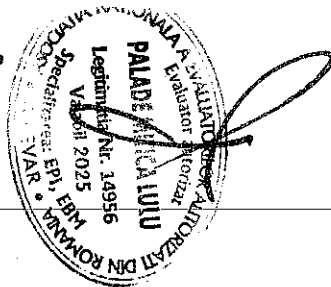
Prezentul raport a fost întocmit având la baza următoarele ipoteze generale:

- informațiile furnizate și documentele prezentate sunt conforme cu realitatea;
- proprietatea este evaluată în condițiile impuse de sarcinile existente așa cum sunt aceste consemnate în extrasul de carte funciara în partea a III-a (Foaie de sarcini);
- raportul de evaluare este confidențial;
- valorile estimate au caracter informativ, reprezentând opinia evaluatorului, iar utilizarea acestora reprezintă exclusiv alegerea și responsabilitatea utilizatorilor lucrării;
- utilizarea prezentului raport în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu atrage acestuia nici o responsabilitate.

4.3 Anexe

- Copii acte proprietate
- Imagini proprietate

Intocmit
Palade Mitica-Lulu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

Localitate: Focsani , Adresa: Str. Cuza Voda , Nr. 69 , Cod postal: 620034 , Tel: 0237228754

Nr. cerere	13134
Ziua	13
Luna	02
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 59331 / UAT Cârligele

Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa, cf. L
 455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

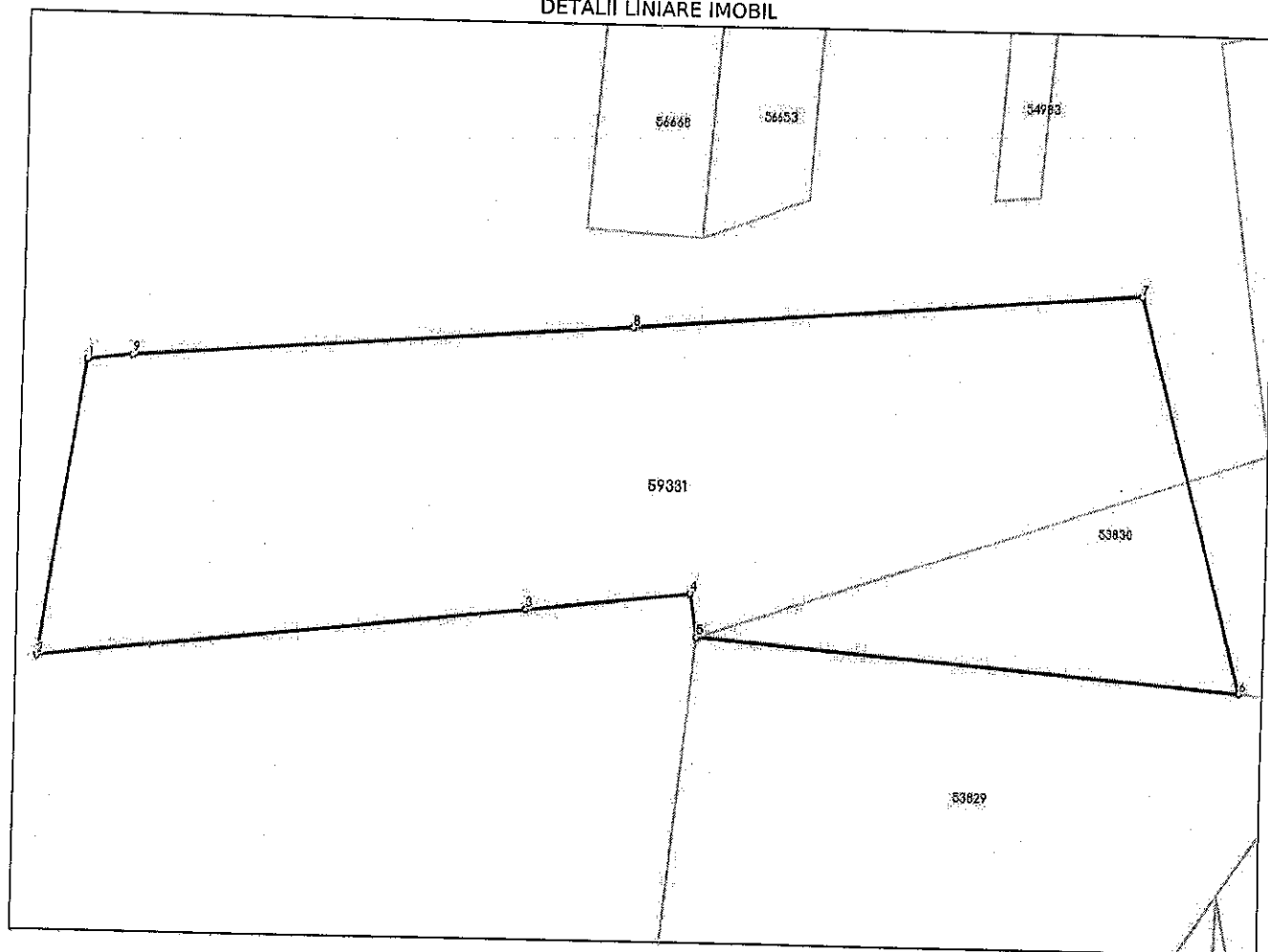
Adresa: Loc. Cârligele, Jud. Vrancea

Comuna/Oraș/Municipiu: Cârligele

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
59331	815	Terenul este împrejmuit cu gard din plasa între punctele 7-8-1-2-5 și neimprejmuit între punctele 5-6-7.

* 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	arabil	DA	815	2	37,39	
	TOTAL:		815			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.274
2	3	23.576
3	4	7.916
4	5	2.094
5	6	26.654
6	7	19.441
7	8	24.923
8	9	24.025
9	1	2.188

** 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 VRANCEA la data: 17-02-2025

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

Consilier/Inspector de specialitate,

ALEXANDRU PANAITE

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59331 Cârligele

Nr. cerere	13134
Ziua	13
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186214609



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cârligele, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59331	815	Teren împrejmuit; Terenul este împrejmuit cu gard din plasa între punctele 7-8-1-2-5 și nelmprejmuit între punctele 5-6-7.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13134 / 13/02/2025		
Act Administrativ nr. 4, din 30/01/2025 emis de PRIMARIA COM.CARLIGELE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA CÂRLIGELE, CIF:4298067, DOMENIU PRIVAT		

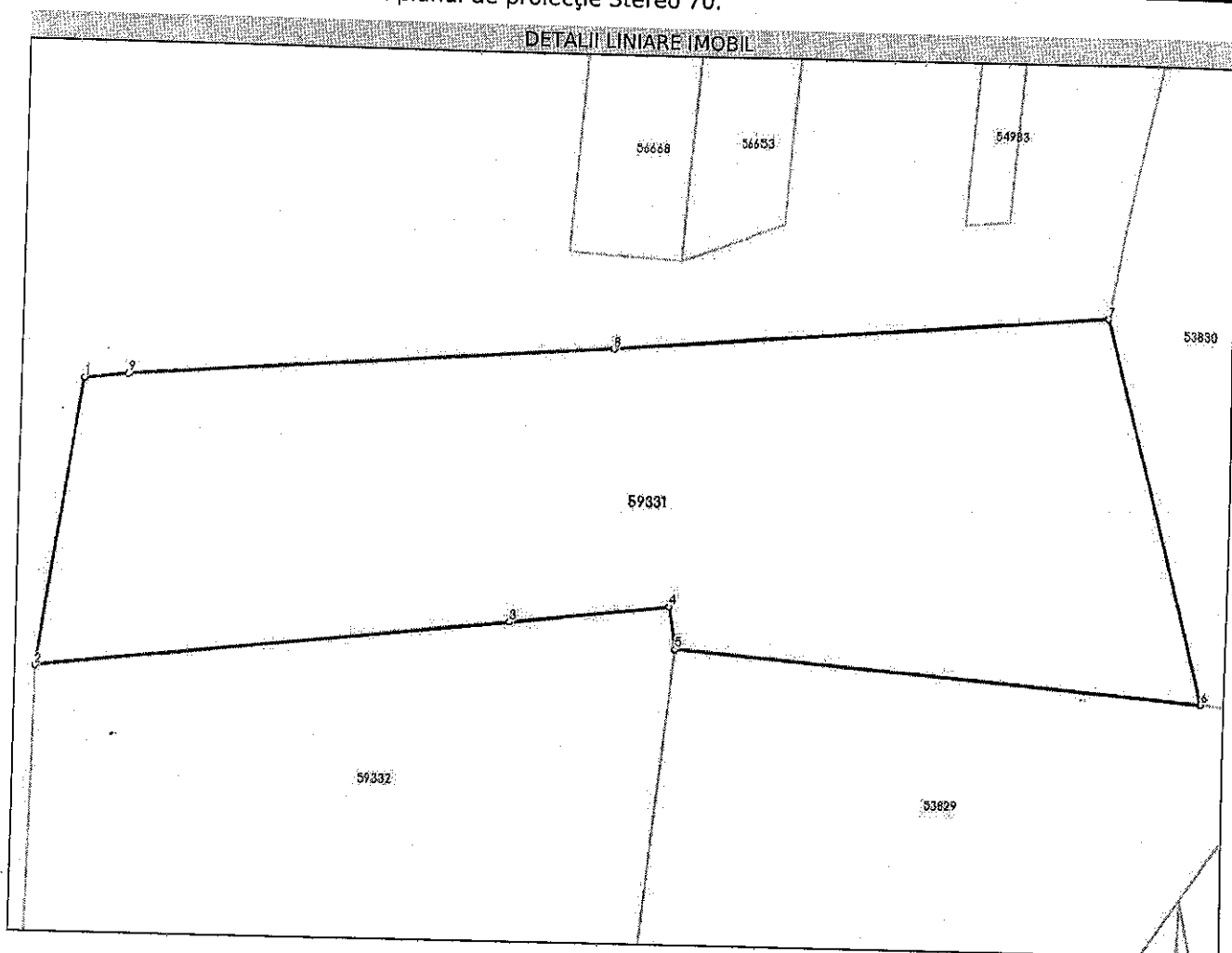
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59331	815	Terenul este împrejmuit cu gard din plasa între punctele 7-8-1-2-5 și neîmprejmuit între punctele 5-6-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	815	2	37,39	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	14.274
2	3	23.576
3	4	7.916
4	5	2.094
5	6	26.654
6	7	19.441

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	24.923
8	9	24.025
9	1	2.188

** 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 dezbateră 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,
20-02-2025

Asistent Registrator,
Andreea Cioran

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ANEXA NR. 16

Scara 1.500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
59331	815	Intravilan Sat Carligele, (T-2 p-37, 39), Com.Carligele Jud.Vrancea

Cartea Funciara	UAT	CARLIGELE
-----------------	-----	-----------

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (ha)	A. Date referitoare la teren
1	A	815	Membri Terenul este imprejuiat cu gard din plasa intre punctele 7-8, 1-2-3 si nelimpreguiat intre punctele 5-6-7.
	Total	815	-

[illegible]

Executant: S.C.TOPLANDCADS.R.L

Conform executivului mǎsurilor luate la teren, corectitudinea fiilorului documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Inspector

Inspector
Confirmi introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Digitally signed by
ANGHELUT DANIEL-
MARIUSANGHELOU DANIEL-
MARIUS

Reason: Persoana Fizica

Autorizata ANCP

Location: Certificat

Autorizare: Cat. B, Seria

RO-VN-F, Nr. 0084
Date: 2025.02.10

Date: 2025.02.10
08:47:59 +02'00'

Alexandru

Alexander Panate
 Data: 2025.02.17 09:

+02'00"

Data: Januarie 2025

Stampila BCPI