



# CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

## RAPORT DE EVALUARE

**Gradinita Publica CF 63590**  
**– BACIU, JUD. CLUJ –**



|                       |                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| ADRESA                | Str. Berzei nr. 18, BACIU, jud. Cluj                             |
| DESTINATARUL LUCRĂRII | Comuna BACIU                                                     |
| SOLICITANTUL LUCRĂRII | Comuna BACIU                                                     |
| PROPRIETARI           | SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL                                       |
| EVALUATOR             | ec HODISAN MIHAI FELICIAN<br>Evaluator EPI membru titular ANEVAR |
| DATA                  | 3 FEBRUARIE 2025                                                 |

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / proprietarului.



## I. SINTEZA

|     |                                |                                  |
|-----|--------------------------------|----------------------------------|
| 1.1 | <b>EVALUATOR</b>               | <b>HODISAN MIHAI FELICIAN</b>    |
|     | <b>Legitimatie ANEVAR</b>      | <b>Nr.13149 /2008</b>            |
|     | <b>Parafa</b>                  | <b>Nr. 13149 – valabila 2025</b> |
| 1.2 | <b>SOLICITANT</b>              | ▪ <b>COMUNA BACIU</b>            |
|     | <b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b> | ▪ <b>COMUNA BACIU</b>            |

|     |                              |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3 | <b>PROPRIETATEA EVALUATA</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Constructie P+E cu destinatia de Gradinita publica si teren intravilan</b></li> <li>▪ <b>Suprafata</b><br/>C: SC=444mp, SCD=714mp – CAD 63590 – C1<br/>T: S=1488mp - CF 63590</li> </ul> |
|     | <b>Proprietar</b>            | <b>SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL</b>                                                                                                                                                                                                    |
|     | <b>Adresa proprietatii</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Comuna BACIU</b></li> <li>▪ <b>Localitatea: BACIU, str. Berzei nr. 18</b></li> </ul>                                                                                                     |

|      |                  |                                                                                                                                                                                                     |
|------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.4. | <b>ARGUMENTE</b> | ▪ Valoarea este exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale aferente datei raportului. |
|      |                  | ▪ Valoarea este o predictie, este subiectiva; iar evaluarea este o opinie asupra unei valori.                                                                                                       |
|      |                  | ▪ Prezentul rezumat este utilizat impreuna cu raportul din care face parte.                                                                                                                         |

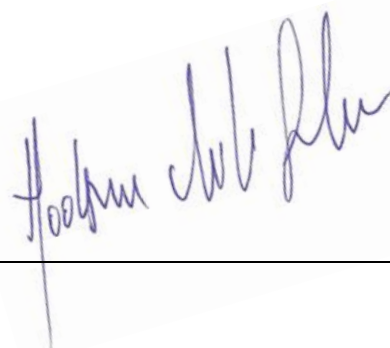
|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 1.5 | <b>DECLARAREA VALORII</b> |
|-----|---------------------------|

| Metoda Comparatiilor de Piata    |         | Euro         | Lei          |              |           |
|----------------------------------|---------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| Valoare Totala                   |         | 1.570.800,00 | 7.817.400,00 |              |           |
| DEFALCAREA VALORII PE COMPONENTE |         |              |              |              |           |
| Componente                       |         | Euro         | Euro/mp      | Lei          | Lei/mp    |
| 9%                               | Teren   | 133.920,00   | 90,00        | 666.479,00   | 447,00    |
| 91%                              | Cladire | 1.436.880,00 | 2.012,44     | 7.150.920,70 | 10.015,30 |

**VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A.**

**HODISAN MIHAI FELICIAN**

**Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR**



## II. BAZA DE EVALUARE

| Valoarea de Piata |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1               | <p><b>OBIECTIV</b></p> <p>ESTIMAREA VALORII JUSTE DE PIATA PENTRU IMOBILUL SUBIECT IN VEDEREA ACHIZITIONARII ACESTUIA</p> <p><b>Constructie P+E cu destinatia de Gradinita publica si teren intravilan</b></p> <p><u>Suprafata</u></p> <p><b>C: SC=444mp, SCD=714mp – CAD 63590 – C1</b></p> <p><b>T: S=1488mp - CF 63590</b></p> |
|                   | <p><b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b></p> <p><b>03.02.2025</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | <p><b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA</b></p> <p><b>1 EURO = 4.9767 RON</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | <p><b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b></p> <p>Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Hodisan Felician Mihai la data de 31.01.2025</p>                                                                                                                                                                                    |

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

Proprietari:  
**SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL**  
Evaluatorul a avut la dispoziție extras de Carte Funciara  
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baci, Str Berzei, Nr. 18, Jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                              |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 63590                        | 1.488           | - Teren partial imprejmuit: pe limita de est cu zid de sprijin, iar celelate limite neimprejmuite - |

Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                                   | Observații / Referințe                                                                                                         |
|------|-----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 63590-C1                    | Loc. Baci, Str Berzei, Nr. 18, Jud. Cluj | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:444 mp; S. construita desfasurata:714 mp; Gradinita publica - P+E. Anul construirii: 2022 |

Teren

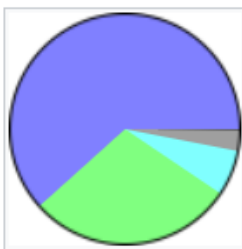
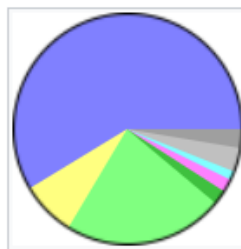
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                              |
|--------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 63590        | 1.488           | - Teren partial imprejmuit: pe limita de est cu zid de sprijin, iar celelate limite neimprejmuite - |

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

DETALII LINIARE IMOBIL

|                                            |                                                                                                                                      |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| B8                                         | Se notează recepția documentației tehnice de actualizare categorie de folosință, notare adresă administrativă, înscriere construcție | A1, A1.1 |
| B9                                         | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1                                      | A1.1     |
| 1) SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL, CIF:5773414 |                                                                                                                                      |          |

2.2

| 2.4                                    | <b>SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI</b>                 | Teren intravilan curți construcții pe care este amplasat o construcție P+E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------------------|---------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------|---|------------------------|------------------------------|---|------------------------|
| 2.5                                    | <b>ZONA DE AMPLASARE DATE GEOGRAFICE</b>            | <div data-bbox="228 239 1474 302" style="background-color: #f08080; padding: 5px; text-align: center;"><b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b></div> <div data-bbox="602 428 992 457"> <b>Date geografice</b> [ modificare   modificare sursă ]         </div> <div data-bbox="602 468 1474 516"> <p>Comuna Baciu este situată în zona Dealurilor Clujului, pe stânga râului Nadăș, în imediata apropiere a municipiului Cluj-Napoca, din a cărei zonă metropolitană se preconizează a face parte.</p> </div> <div data-bbox="602 527 786 548"> <p>Altitudinea medie: 357 m.</p> </div> <div data-bbox="602 558 1474 609"> <p>Comuna se întinde pe o suprafață de 76 km<sup>2</sup>, având în 2011 o populație de 10.065 de locuitori.<sup>[6]</sup> Este compusă din satul Baciu, reședință de comună și satele Corușu, Mera, Popești, Rădaia, Săliștea Nouă și Suceagu.</p> </div> <div data-bbox="602 619 1474 667"> <p>În imediata apropiere se află Pădurea Hoia, cunoscută pentru o serie de legende urbane asociate unor pretinse fenomene paranormale care au avut loc în zonă.</p> </div> <div data-bbox="602 688 948 716"> <b>Arii protejate</b> [ modificare   modificare sursă ]         </div> <div data-bbox="610 726 1154 777"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cheile Baciului (rezervație naturală mixtă, 3 ha).</li> <li>• Situl fosilifer Coruș (monument al naturii; rezervație paleontologică, 2 ha).</li> </ul> </div> <div data-bbox="602 804 953 833"> <b>Demografie</b> [ modificare   modificare sursă ]         </div> <div data-bbox="602 846 841 1253">  <p>Componența etnică a comunei Baciu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Români (61,52%)</li> <li>Maghiari (29,02%)</li> <li>Romi (6,38%)</li> <li>Necunoscută (2,87%)</li> <li>Altă etnie (0,13%)</li> </ul> </div> <div data-bbox="862 846 1101 1312">  <p>Componența confesională a comunei Baciu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortodocși (58,77%)</li> <li>Romano-catolici (7,6%)</li> <li>Reformați (22,48%)</li> <li>Penticostali (2,01%)</li> <li>Greco-catolici (1,84%)</li> <li>Baptiști (1,27%)</li> <li>Necunoscută (3,37%)</li> <li>Altă religie (2,61%)</li> </ul> </div> <div data-bbox="1117 846 1492 1228"> <p>Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Baciu se ridică la 10.317 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 8.139 de locuitori.<sup>[3]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (61,53%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (29,02%) și romi (6,38%). Pentru 2,88% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.<sup>[4]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (58,78%), dar există și minorități de reformați (22,49%), romano-catolici (7,61%), penticostali (2,02%), greco-catolici (1,84%) și baptiști (1,28%). Pentru 3,37% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.<sup>[7]</sup></p> </div> <div data-bbox="1117 1255 1492 1316"> <b>Politică și administrație</b> [ modificare   modificare sursă ]         </div> <div data-bbox="602 1329 1492 1402"> <p>Comuna Baciu este administrată de un primar și un consiliu local compus din 17 consilieri. Primarul, Janos Balázs[*], de la Uniunea Democrată Maghiară din România, este în funcție din octombrie 2020. Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:<sup>[8]</sup></p> </div> <div data-bbox="602 1423 1219 1629"> <table> <tr> <th>Partid</th><th>Consilieri</th><th>Componența Consiliului</th></tr> <tr> <td>Partidul Național Liberal</td><td>7</td><td><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></td></tr> <tr> <td>Uniunea Democrată Maghiară din România</td><td>6</td><td><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></td></tr> <tr> <td>Uniunea Salvați România</td><td>2</td><td><div><div></div><div></div></div></td></tr> <tr> <td>Partidul Social Democrat</td><td>1</td><td><div><div></div></div></td></tr> <tr> <td>Partida Romilor „Pro Europa”</td><td>1</td><td><div><div></div></div></td></tr> </table> </div> | Partid | Consilieri | Componența Consiliului | Partidul Național Liberal | 7 | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | Uniunea Democrată Maghiară din România | 6 | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | Uniunea Salvați România | 2 | <div><div></div><div></div></div> | Partidul Social Democrat | 1 | <div><div></div></div> | Partida Romilor „Pro Europa” | 1 | <div><div></div></div> |
| Partid                                 | Consilieri                                          | Componența Consiliului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |
| Partidul Național Liberal              | 7                                                   | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |
| Uniunea Democrată Maghiară din România | 6                                                   | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |
| Uniunea Salvați România                | 2                                                   | <div><div></div><div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |
| Partidul Social Democrat               | 1                                                   | <div><div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |
| Partida Romilor „Pro Europa”           | 1                                                   | <div><div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |
|                                        | <b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b> | Strada Castanilor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |                        |                           |   |                                                                                          |                                        |   |                                                                               |                         |   |                                   |                          |   |                        |                              |   |                        |

|  |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>UTILITATI EDILITARE</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retea de energie electrică: DA</li> <li>▪ Retea de apă: DA</li> <li>▪ Retea de termoficare: NU</li> <li>▪ Retea de canalizare: DA</li> <li>▪ Retea de telefonie: DA</li> <li>▪ Retea de gaz: DA</li> </ul> |
|  | <b>AMBIENT</b>                             | ▪ Din punct de vedere ambiental este o zona linistita rezidentiala cu constructii de tip blocuri P+4E                                                                                                                                               |
|  | <b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b> | ▪ Proprietatea are front stradal la drum asfaltat.                                                                                                                                                                                                  |

|     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.6 | <b>DESCRIEREA PROPRIETATII - TEREN + CONSTRUCTII</b> |                                                                                                                                                                                                                                |
|     | <b>AMPLASAMENT</b>                                   | ▪ Proprietatea este amplasată in comuna BACIU, sat Baci, str. Berzei nr. 18                                                                                                                                                    |
|     | <b>VECINATATI</b>                                    | ▪ zona rezidentiala                                                                                                                                                                                                            |
|     | <b>CARACTERISTICI</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terenul este de tip intravilan, cu front la str. Berzei</li> <li>▪ Terenul este in panta</li> <li>▪ Terenul are toate utilitatile: retea de apa, canalizare, gaz si curent</li> </ul> |

| DATE DE IDENTIFICARE A ACTIVULUI                                                    |                               |                          |                 | id               | 317                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| Denumirea                                                                           | Bradinita Privata Baci        |                          |                 | Data Insp        | 2025-02-03             |
|                                                                                     |                               |                          |                 | Asigurare        | DA - OBLIGATORIE (PAD) |
| Adresa                                                                              | Str Berzei nr 18              |                          |                 | Risc Seism       | 0,1                    |
|                                                                                     |                               |                          |                 | Se recomanda EVR |                        |
| Numar Inventar                                                                      | 0                             | Proprietate privata, 1/1 | Cod Clasificare | 0                |                        |
| Proprietar                                                                          | SC SOMESUL CALD PRODUCTIE SRL | Carte funciara           | 63590 C1        | An P.I.F.        | 2023                   |
| DESCRIEREA TEHNICA A ACTIVULUI                                                      |                               |                          |                 |                  |                        |
|  | Adapost Ala                   | Nu                       |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Ob Turistic                   | 0                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Monument ist                  | 0                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Ob Protejat                   | 0                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Utilizare                     | Administrativa           |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Regim Inaltime                | P+E                      |                 |                  |                        |
|                                                                                     | S. Construita                 | 507                      | mp              |                  |                        |
|                                                                                     | S. c. D.                      | 714                      | mp              |                  |                        |
|                                                                                     | S. U.                         | 549                      | mp              |                  |                        |
|                                                                                     | Nr. Incaperi                  | 16                       |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Inaltime medie                | 3                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Nr. Grup San                  | 4                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Zonare                        | Median                   |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Orientare                     | S-V                      |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Nr. Parc Acop                 | 0                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | Nr. Parc Descop               | 0                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | An Extindere                  | 0                        |                 |                  |                        |
|                                                                                     | S. Extindere                  | 0                        | mp              |                  |                        |
|                                                                                     | An Reabilitare                | 0                        |                 |                  |                        |

| Elemente Reabilitate |                                              |  |                |                                                                                   |        |
|----------------------|----------------------------------------------|--|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Tip Fundatie         | Continua                                     |  | Finisaje Int   | Glet cu zugraveli lavabile                                                        |        |
| Mat. Fundatie        | Beton                                        |  | Tamplarie Int  | Pvc                                                                               |        |
| Structura            | Beton armat                                  |  | Planseu        | Beton armat                                                                       |        |
| Fatada               | 0                                            |  | Tavane         | 0                                                                                 |        |
| Zid Exterioara       | Bca                                          |  | Pardoseli      | Gresie, Tarchet                                                                   |        |
| Finisaje Int         | Tencuiala decorativa                         |  | Ins. Sanitare  | Normale                                                                           |        |
| Termosistem          | Poliester 10 cm                              |  | Ob. Sanitare   | Lavoar, Wc                                                                        |        |
| Tamplarie Ext        | Pvc cu geam termopan                         |  | Ins. Electrice | Trasee de cupru, Obiecte moderne                                                  |        |
| Sarpanta             | 0                                            |  | Ins. Termice   | Centrala pe gaz, Incalzire in pardoseala                                          |        |
| Invelitoare          | Terasa necirculabila, Membrana hidroizolanta |  | Facilitati     | Sistem alarma, Supraveghere video, Detector fum, Aer conditionat, Terasa, Vestiar |        |
| Pereti Interiori     | Caramida                                     |  | Utilitati      | Apa, Canal, Curent, Gaz                                                           |        |
| Energie Verde        | 0                                            |  |                |                                                                                   |        |
| RECOMANDARI          |                                              |  | CONCLUZII      |                                                                                   |        |
|                      |                                              |  | Finisale Int.  | Foarte bune                                                                       |        |
|                      |                                              |  | Finisale Ext.  | Foarte bune                                                                       |        |
|                      |                                              |  | Stare Cladire  | Nou                                                                               |        |
|                      |                                              |  | Pozitionare    | Oportuna                                                                          |        |
|                      |                                              |  |                |                                                                                   |        |
|                      |                                              |  | Curs Valutar   | Lei/Euro                                                                          | 4,9765 |

|     |                                       |                                                                                               |
|-----|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.7 | <b>CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietatea este amplasată în zona Mediana</li> </ul> |
|-----|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

|     |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | <b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Piața construcțiilor de tip P+E, situate în județul Cluj, în zona mediana a comunelor dezvoltate din pdvd comercial și social !</li> </ul>                                                  |
|     | <b>NATURA ZONEI</b>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonă Rezidențială / Comercială / Industrială</li> <li>Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare</li> <li>Din punct de vedere economic: zona cu șomaj scăzut</li> </ul>               |
|     | <b>OFERTA DE TERENURI SIMILARE</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mica</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
|     | <b>CEREREA DE TERENURI SIMILARE</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mica</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
|     | <b>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Atat cererea cât și ofertarea Activelor sunt similare cu Activul obiect</li> </ul>                                                                                                          |
|     | <b>PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: NU ESTE CAZUL</li> <li>Maxim: NU ESTE CAZUL</li> </ul>                                                                                                                               |
|     | <b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: NU ESTE CAZUL</li> <li>Maxim: NU ESTE CAZUL</li> </ul>                                                                                                                               |
|     | <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>În zona studiată există o piață imobiliară restransă, astfel ca s-au luat în considerare nivelul mediu de prețuri pentru imobile similare din zone similare a arealului studiat.</li> </ul> |

## IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII

[https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-172-mp-constructie-noua-2-niveluri-baciu-IDvn8L.html?\\_gl=1\\*1fgj9ii\\*\\_gcl\\_au\\*NTg4NzQ4NDIwLjE3MzgWnJm4OTY.\\*\\_ga\\*MzEzOTU2MDkuMTcxMTYxODA1Mg..\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTczODUwMTAxOS4yNy4xLjE3Mzg1MDE1NzEuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-172-mp-constructie-noua-2-niveluri-baciu-IDvn8L.html?_gl=1*1fgj9ii*_gcl_au*NTg4NzQ4NDIwLjE3MzgWnJm4OTY.*_ga*MzEzOTU2MDkuMTcxMTYxODA1Mg..*_ga_1XTP46N9VR*MTczODUwMTAxOS4yNy4xLjE3Mzg1MDE1NzEuMC4wLjA)

[Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Casa individuala, 172 mp, constructie noua, 2 niveluri, Baciu

**350 000 €** 2 035 €/m<sup>2</sup>

[Rata lunară de la 7.816 RON](#)

 Baciu, Baciu, Cluj

**Welt Imobiliare**  
Welt Imobiliare  
[0364 642 222](#)

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



### Descriere

Welt Imobiliare va ofera spre vanzare o casa unifamiliala nou construita, in Baciu.

Aceasta se afla intr-o zona linistita exclusiv de case cu panorama deosebita , la 3 minute de magazine ( Profi si Mega Image ) , parc pentru copii, biserica si statie de autobuz.

Are o suprafata utila de 172 mp, cu un teren de 500 mp.

Casa este configurata pe un regim de inaltime P+E, astfel compartimentarea pe nivel este urmatoarea:

Parter. living spatios cu bucatarie open space , 1 camera, o camera cu baie proprie si intrare separata , 1 baie ,1 garaj , 1 camera tehnica ;

Etaj: 3 dormitoare, 1 baie mar, dressing spatios, 1 terasa de 24 mp.

La constructia casei s-au folosit materiale de cea mai buna calitate+ tamplarie termopan cu 6 camere 3 sticle.

Se vinde la stadiul de parter finisat cu mobila si electrocasnice noi,iar la etaj semifinisat ( la nivel de vopsea lavabila pe pereti ) si curtea amenajata cu trotuar.

Sistemul de incalzire este asigurat de centrala cu lemne cu Puffer de 1000 litri si boiler termoelectric Ariston, care asigura un confort termic ridicat , iar pana la finalul anului va fi posibilitate si de gaz.

Pentru mai multe detalii referitoare la aceasta proprietate, va rugam sa ne contactati cu incredere!

8



[https://www.storia.ro/ro/oferta/duplex-nou-cu-4-camere-3-bi-terasa-curte-i-parcare-baciu-cluj-IDzJNS.html?\\_gl=1\\*1oile29\\*\\_gcl\\_au\\*NTg4NzQ4NDIwLjE3MzgwNjM4OTY.\\*\\_ga\\*MzEzOTU2MDkuMTcxMTYxODA1Mg..\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTczODUwMTAxOS4yNy4xLjE3Mzg1MDEzNDMuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/duplex-nou-cu-4-camere-3-bi-terasa-curte-i-parcare-baciu-cluj-IDzJNS.html?_gl=1*1oile29*_gcl_au*NTg4NzQ4NDIwLjE3MzgwNjM4OTY.*_ga*MzEzOTU2MDkuMTcxMTYxODA1Mg..*_ga_1XTP46N9VR*MTczODUwMTAxOS4yNy4xLjE3Mzg1MDEzNDMuMC4wLjA)

[Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Duplex nou cu 4 camere, 3 băi, terasă, curte și parcare - Baciu - Cluj

**190 000 €** 1 462 €/m<sup>2</sup> Rata lunară de la 4.243 RON >

Baciu, Cluj

**Cătălin Bega**  
GOLDEST KEY  
 0746 476 435

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

Publicitate



## Descriere

Nou Goldest Key vă recomandă spre vânzare o unitate duplex cu 4 camere decomandate, 3 băi, terasă, curte și parcare Localizare: - comuna Baciu - Compartimentare: - 3 dormitoare - living - bucatărie - 3 băi - 2 holuri și trepte interioare - dressing - curte generoasă Parcare pentru cel puțin o mașină Mai multe spații de depozitare. Suprafața ~ 130 mp utili + terasă, parcare pavată și curte Unitatea este dotată cu centrală individuală. Încălzirea se realizează prin calorifere. Se predă finisată (pozele sunt din faza de finisarea), dar se poate opta și pentru o unitate semifinisată, în funcție de disponibilitatea lor. \* 5 minute cu masina de Lidl Calea Baicului \* 100 m până la stația de autobuz Prețul este cu TVA inclus

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-individuala-p-e-pompa-de-caldura-panouri-fotovoltaice-IDiwEsN.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Postat 01 februarie 2025

## Casă Individuală P+E , Pompă de Căldură, Panouri Fotovoltaice !

**289 999 €** Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 129 m²

Locuinta mobila / utilata: Nemobila / neutilata

### DESCRIERE

\*\*\*Persoană fizică, vând casă în Baciu pe Strada Vânătorului nr 16M Zona SunGarden cu un regim de înălțime P+E, detalii:

- \* Suprafață Teren: 583 mp.
- \* Suprafață Utilă: 128.61 mp.
- \* Suprafață Terase: 68.04 mp.
- \* Etaj: 3 Dormitoare, 1 Dressing, 1 Baie, 1 Logie/Hol, 1 Terasă Necirculabilă.
- \* Parter: Cămară, Bucătărie, 1 Baie/Living, Terasă Acoperită, Spațiu Tehnic.
- \* Interiorul este Semifinisat: Tencuială pe Baza de Ciment, Instalațiile Sanitare + Electrice trase la poziție.
- \* Garaj pentru 1 mașină acoperit + Priză pentru Mașină Electrică.
- \* Încălzire în Pardoseală TECE.
- \* Pompă de Căldură Aer/Apă, Rece/Cald, Feroli 12kw.
- \* Panouri Fotovoltaice [ Invertor Huawei ] 5kw cu Garanție 10 Ani [ Dosarul de Prosumator este inclus în preț și se va face direct pe Noul Proprietar ].
- \* Branșament Curent [ Demersuri începute pentru montare contor ].
- \* Branșament Apă [ Contor Montat ].
- \* Geamuri Salamander Profil 76, 3 sticle, 5 camere.
- \* Căerămidă Cersaon 29 AR.
- \* Poliestiren 10cm EPS80 Sika.
- \* Tencuială Decorativă Siliconată Sika.
- \* Poartă Acces Auto Acționată Electric Nice.
- \* Videointerfon.
- \* Curte Amenajată Cu Gazon.
- \* Pavaj Elis !
- \* Accept plată și prin Credit Imobiliar.

\*\*\* Pentru mai multe Detalii și Programări pentru Vizionare vă rog să mă Contactați la Numarul de Telefon Afisat, Mulțumesc !

PRIVAT



Bagacean Cosmin

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ ieri la 08:57

Trimite mesaj

075 803 8360

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Baciu,  
Cluj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate



White Sea - Apartamente Luxury

White Sea Mamaia

Deschideți >

Publicitate



White Sea - Apartamente Luxury

White Sea Mamaia

Deschideți >

Publicitate



White Sea -  
Apartamente  
Luxury

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-toate-utilitile-la-limita-terenului-IDBzFL.html?\\_gl=1\\*bgv7hb\\*\\_gcl\\_au\\*NTg4NzQ4NDIwLjE3Mzg1MDIwMTgu\\*\\_ga\\*MzEzOTU2MDk1MTcxMTYxODA1Mg..\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTczODUwMTAxOS4yNy4xLjE3Mzg1MDIwMTguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-toate-utilitile-la-limita-terenului-IDBzFL.html?_gl=1*bgv7hb*_gcl_au*NTg4NzQ4NDIwLjE3Mzg1MDIwMTgu*_ga*MzEzOTU2MDk1MTcxMTYxODA1Mg..*_ga_1XTP46N9VR*MTczODUwMTAxOS4yNy4xLjE3Mzg1MDIwMTguMC4wLjA)

[Înapoi la listă](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



**Sergiu Serban**  
Agentie Imobiliara Geosline Drilling  
☎ 0726 385 898

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

!! Teren intravilan / Toate utilitățile la limita terenului

**83 000 €** 119 €/m²

Baciou, Cluj

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip teren:       | de construit                                                                                                                                                                                                                                     |
| Locație:         | suburbana                                                                                                                                                                                                                                        |
| Suprafață utilă: | 700 m²                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dimensiuni:      | 700 m                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gard:            | da                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tip acces:       | nepavat                                                                                                                                                                                                                                          |
| Împrejurimi:     | <input checked="" type="checkbox"/> padure<br><input checked="" type="checkbox"/> camp deschis                                                                                                                                                   |
| Media:           | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> gaz<br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare<br><input checked="" type="checkbox"/> telefon<br><input checked="" type="checkbox"/> apă curentă |
| Tip vânzător:    | agenție                                                                                                                                                                                                                                          |

Publicitate



## Descriere

\*TEREN INTRAVILAN - VÂNZARE\*

\*Popești / Gaz + Curent + Apă\*

\*Recomandăm spre vânzare teren intravilan cu utilități (gaz, curent, apă), situat în localitatea Popești, în zona Brutăriei Popești.

\*Suprafața fiecărei parcele este de 700m².

\*Preț: 83.000€, ușor negociabil

\*Mai multe detalii în privat!

**Simon Szabolcs**  
 ODN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL  
 ☎ 0744 669 351

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.  
 Aştept cu interes răspunsul dvs.  
 Mulţumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

Publicitate

AD

BUCURIA VINDE  
NELIMITAT

Portează-te la Digi și ai net  
și minute infinite.

Până la **3€**  
pe lună.

DIGI

100%

Publicitate

AD



## Reduceri mari la Bobcat E27z

Reduceri mari la  
excavatoarele Bobcat  
E19 și E27z

IRCAT CO SRL

---

**Ofertă de preț >**

13

[https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-baciu-IDzA1e.html?\\_gl=1\\*pe7zo4\\*\\_gcl\\_au\\*NTg4NzQ4NDIwLjE3Mzg1MDIyOTguMC4wLjA.](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-baciu-IDzA1e.html?_gl=1*pe7zo4*_gcl_au*NTg4NzQ4NDIwLjE3Mzg1MDIyOTguMC4wLjA.)



Vand teren intravilan in Baciu

**45 000 €** 75 €/m<sup>2</sup>

Baciu, Cluj

### Teren de vânzare

600m<sup>2</sup>

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip teren:       | de construit                                                                                                                                                                                                                                     |
| Locație:         | urbana                                                                                                                                                                                                                                           |
| Suprafață utilă: | 600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                               |
| Dimensiuni:      | fără informații                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gard:            | fără informații                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tip acces:       | asfaltat                                                                                                                                                                                                                                         |
| Imprejurimi:     | fără informații                                                                                                                                                                                                                                  |
| Media:           | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> gaz<br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare<br><input checked="" type="checkbox"/> telefon<br><input checked="" type="checkbox"/> apă curentă |
| Tip vânzător:    | agenție                                                                                                                                                                                                                                          |

### Descriere

Vand teren intravilan in Baciu pentru constructie, 600 mp, cu front de 60 ml, avand toate utilitatile in fata terenului. Pret: 45.000 Euro.

Imobroker

0745 616 041

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

AD



Promoție Excavatoare Bobcat

IRCAT CO SRL [Ofertă de preț >](#)

Publicitate

AD



Reduceri mari la Bobcat E27z

Reduceri mari la excavatoarele Bobcat E19 și E27z

IRCAT CO SRL

[Ofertă de preț >](#)

## V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

### 5.1 Cea mai buna utilizare

Relațiile dintre compartimentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare.

Cunoașterea și compartimentul pieței sunt esențiale pentru conceptul “cea mai bună utilizare”.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Prin urmare “cea mai bună utilizare” este un concept fundamentat pe piața imobiliară.

#### CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ESTE DEFINITĂ ASTFEL:

“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”.

#### 5.1.1. Scopul analizei celei mai bune utilizări

Evaluatorul trebuie să facă deosebirea între analiză considerând terenul liber și analiză considerând terenul construit și raportul de evaluare trebuie să identifice, explice și justifice scopul și concluziile aferente fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Există 2 motive pentru a identifica cea mai bună utilizare și anume:

- *estimarea valorii separate a terenului*
- *identificarea tranzacțiilor cu terenurile libere.*

#### 5.1.2. Criteriile analizei

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

1. *să fie permisibilă legal*
2. *posibilă fizic*
3. *fezabilă financiar*
4. *maxim productivă.*

#### Permisibilă legal

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricții privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

#### Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electrică, gaze, agent termic).

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsoluri etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

#### Fezabilă financiar

Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care va scădea cheltuielile de exploatare inclusiv pe profit rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă

#### Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției.

#### **5.1.3. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber**

Prin prisma criteriilor amintite și a conceptului care definește cea mai bună utilizare, determinant în cazul de față este amplasamentul, destinația imobilelor din această zonă, densitatea populației și concurența pe tipuri de activități.

Evaluatorul nu beneficiază de informații în ceea ce privește structura geologică a terenului, dar consideram ca este legal permisibilă construirea de spații administrative sau comerciale, având în vedere scopul evaluării.

#### **5.1.4. Cea mai bună utilizare a terenului construit**

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

*În cazul de față având în vedere faptul ca pe teren exista o constructie de tip Gradinita publica consideram ca CMBU este Administrativ/Rezidential/Social*

## **VI. EVALUARE**

### **CADRU LEGAL - PREZENTUL RAPORT NU ESTE LIMITAT LA IVS**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE</b><br>Editia XII-a 2019 | <input type="checkbox"/> IVS – Cadrul general<br><input type="checkbox"/> IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare<br><input type="checkbox"/> IVS 102 – Implementare<br><input type="checkbox"/> IVS 103 – Raportarea evaluarii<br><input type="checkbox"/> IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare<br><input type="checkbox"/> GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile |
| <b>CADRU LEGAL</b>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legislatia in vigoare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## **EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE - MODURI DE ABORDARE**

Pentru determinarea VALORII DE PIATA Standardele de Evaluare ANEVAR 2024 – Ghid de evaluare GEV 630, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piața.

## 6.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

In procesul de estimare a costului se pot utiliza trei metode:

1. *Metoda comparatiilor unitare*
2. *Metoda costurilor segregate*
3. *Metode devizelor*

### **METODA COMPARATIILOR UNITARE**

Abordarea prin costuri presupune evaluarea terenului (la valoare de piață) și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin metoda costurilor.

#### ***Valoarea de piata a terenului***

In abordarea prin cost, valoarea de piata estimata a terenului/ amplasamentului considerat ca fiind liber este adaugata la costul net al constructiilor. Valoarea terenului este puternic influentata de cea mai buna utilizare a sa potentiala. Valoarea terenului poate fi estimata utilizand diferite metode prezentate in capitolul *Evaluarea terenului si a amplasamentului*.

#### ***Evaluarea construcțiilor***

Având în vedere caracteristicile clădirii examinate, evaluarea s-a realizat utilizând metoda comparațiilor unitare.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- *Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință*
- *Estimarea deprecierii cumulate*
- *Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierii acumulate*

Conform definițiilor

- *Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*
- *Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.*

***In cazul constructiilor abordarea prin costuri se preteaza cel mai bine, insa tinand cont de imobilul subiect consideram ca abordarea prin piata este optima!!!***

## 6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea din venituri exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei (teren + construcții), presupunând ca aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii. Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

### **Procedura de evaluare**

Metodele sau tehnicile de evaluare ale unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.  
Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată totală de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății subiect. Această metodă se bazează pe vânzarile proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
2. Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revanzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.  
Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune (de obicei cuprinsă între 5 și 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și eventuala valoare terminală (valoarea din revanzarea proprietății).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

În vederea abordării prin venit, se parcurg următoarele etape:

1. *analizarea datelor despre veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și cele ale comparabilelor.*
2. *estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzătoare proprietății imobiliare subiect.*
3. *estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzătoare proprietății subiect și formei de venit/flux de numerar utilizat.*
4. *aplicarea metodei capitalizării venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin venit.*

AVAND ÎN VEDERE TIPUL IMOBILULUI NU ESTE CAZUL

## 6.3 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

### **BAZELE ABORDARII PRIN PIATA**

**Abordarea prin piata** - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acestora din urma. Acestea se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatiile cumparatorilor si ale vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice.

Elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Tehnicile de analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. De exemplu, estimarile chiriei de piata, a costurilor, deprecierilor si a altor parametri valorici, aplicabile in cadrul celorlalte abordari, pot fi obtinute folosind tehnici de analiza comparativa.

Deseori, aceste elemente sunt analizate in cadrul abordarii prin piata in scopul determinarii ajustarilor ce trebuie aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile

### ***Analiza datelor de piata***

Pentru a aplica abordarea prin piata, evaluatorul culege date despre tranzactii, contracte, oferte, refuzuri (in cazul negocierilor si tranzactiilor nefinalizate) si intocmeste liste de proprietati imobiliare, considerate competitive si comparabile cu proprietatea subiect.

La inceput, evaluatorul cerceteaza cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatia vanzatorilor si cumparatorilor si data efectuarii tranzactiilor, apoi analizeaza in detaliu fiecare amplasament, starea fizica si cea functionala si caracteristicile economice ale proprietatilor.

Sursele de informatii sunt cele legate de publicitatea imobiliara, publicatiile periodice cu subiect imobiliar si discutiile cu partile in tranzactie, reprezentantii lor, avocati, consilieri, agenti de intermediere, administratori imobiliare, proprietari si dezvoltatori imobiliari.

Toate informatiile trebuie analizate cu atentie, pentru ca ar putea favoriza o anumita parte implicata in tranzactia imobiliara respectiva si ar putea sa nu aiba intotdeauna gradul de obiectivitate ce se impune in evaluare (sunt subiective)

Limitile geografice ale ariei de piata analizate depind de natura si tipul proprietatii imobiliare subiect si trebuie sa cuprinda suficiente proprietati comparabile tranzactionate intr-un trecut nu prea indepartat.

Proprietatile imobiliare pot avea o piata locala, regionala, nationala sau una internationala. In cazul proprietatilor imobiliare rezidentiale limitele geografice sunt mai restranse decat in cazul altor tipuri de proprietati imobiliare.

### ***Tehnici utilizate in cadrul abordarii prin piata***

Preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii subiect; pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative

Daca nu exista suficiente date pentru argumentarea unor ajustari cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investigheaza relatiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tehnici cantitative</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analiza pe perechi de date</li> <li>• Analiza pe grupe de date</li> <li>• Analiza datelor secundare</li> <li>• Analiza statistica</li> <li>• Analiza costurilor</li> <li>• Capitalizarea diferentelor de venit</li> </ul> |
| <b>Tehnici calitative</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analiza comparatiilor relative</li> <li>• Analiza tendintelor</li> <li>• Analiza clasamentului</li> <li>• interviuri</li> </ul>                                                                                           |

### **Elemente de comparatie**

Elementele de comparatie sunt reprezentate de **caracteristicile specifice ale tranzactionarii si ale proprietatii, care determina diferentele dintre preturile proprietatilor imobiliare comparabile.**

Pentru a realiza o analiza comparativa intre o proprietate imobiliara comparabila tranzactionata si proprietatea imobiliara subiect, evaluatorul trebuie sa ia in considerare posibilele ajustari ce ar trebui aplicate. Bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Evaluatorul ia in considerare si compara toate diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea. Analiza pietei imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietatilor imobiliare este deosebit de sensibila.

Pe baza acestor diferente se aplica ajustari preturilor fiecarei proprietati comparabile pentru a face aceste proprietati echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al pretului unitar sau total, dar metoda trebuie aplicata uniform pe toata durata analizei. Totodata, evaluatorul trebuie sa aiba grija ca ajustarea datorata unei diferente sa fie aplicata o singura data. Ajustarile pot reduce / restrange diferentele dintre fiecare proprietate comparabile si proprietatea subiect.

### **TEHNICI CANTITATIVE**

Tehnicile analitice cantitative sunt folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari.

Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor sau prin analiza grafica sau statistica.

### **Analiza pe perechi de date**

Aceasta analiza consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii de piata sunt comparate pentru a se obtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici. Ideal, vanzarile / ofertele comparate ar trebui sa fie identificate sub toate aspectele, cu exceptia caracteristicii analizate. Totusi, in realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie sa incerce sa analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici. Un exemplu detaliat de analiza de perechi de date este prezentat in acest capitol.

**Abordarea prin comparatii este optima in cazul imobilului subiect !!!**

Comparabilele pentru proprietate sunt sintetizate mai jos:

| COMP                     | COMP A              | COMP B       | COMP C         |
|--------------------------|---------------------|--------------|----------------|
| PREȚ OFERTA              | 350.000,00          | 235.000,00   | 197.000,00     |
| P. UNIT                  | 2.034,88            | 1.620,69     | 1.313,33       |
| CONDITII DE VANZARE      | NORMALE             | NORMALE      | NORMALE        |
| CH IMD                   | DA                  | DA           | DA             |
| LOCALIZARE               | Baciu               | Baciu        | Mera           |
| SUPRAFATA TEREN          | 500                 | 415          | 600            |
| SUPRAFAȚA CONSTRUCȚIE    | 172                 | 145          | 150            |
| UTILITATI                | A/C, EL, GAZ        | A/C, EL, GAZ | A/C, EL, GAZ   |
| ZONARE                   | MEDIAN              | MEDIAN       | PERIFERIC      |
| VECHIME                  | NOUA                | NOUA         | NOUA           |
| STARE TEHNICĂ            | FOARTE BUNĂ         | FOARTE BUNĂ  | LA GRI         |
| CARACTERISTICI ECONOMICE | ZONA ÎN CONSTRUCȚIE | LA GRI       | ÎN CONSTRUCȚIE |
| CMBU                     | REZIDENTIALĂ        | REZIDENTIALĂ | REZIDENTIALĂ   |
| COMP NON IMOBILIARE      | MOBILATĂ            | NU EXISTĂ    | NU EXISTĂ      |

Comparabilele pentru teren sunt sistetizate în grila de mai jos:

| COMP       | COMP A       | COMP B             | COMP C       |
|------------|--------------|--------------------|--------------|
| SUP        | 700          | 1300               | 600          |
| P. TOT     | 83000        | 132000             | 45000        |
| P. UNIT    | 118,57       | 101,54             | 75,00        |
| LOCALIZARE | Popești      | Baciu str. Cometei | Baciu        |
| ZONARE     | Periferic    | Median             | Periferic    |
| UTILITATI  | A/C, EL, GAZ | A/C, EL, GAZ       | A/C, EL, GAZ |
| CH IMD     | NU           | NU                 | NU           |
| FRONT STR  | DA           | DA                 | DA           |
| COND DRUM  | Macadam      | Asfalt             | Asfalt       |
| TOPOGRAFIE | PANTA        | PLAN               | PLAN         |
| UTILIZARE  | REZIDENTIAL  | REZIDENTIAL        | REZIDENTIAL  |

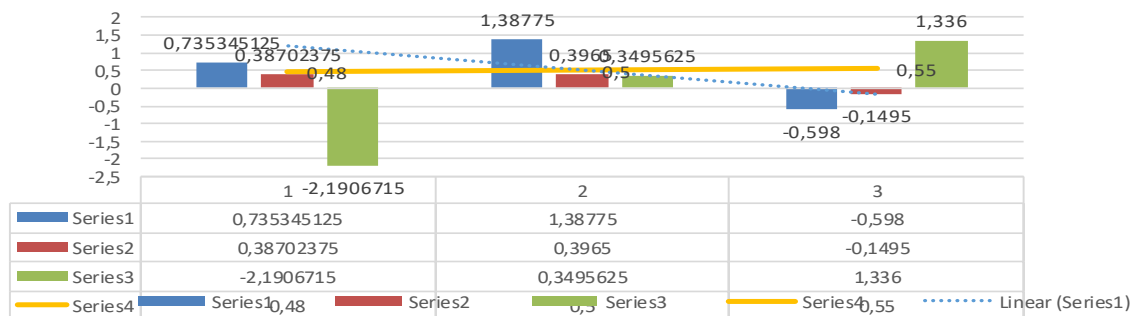
| TABEL DE CALCUL - COMPARATII DIRECTE      |                                 |                               | PROPRIETATI                   | REZIDENTIALE                  |
|-------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Elemente de comparatie                    | Proprietatea de evaluat         | Comparabila 1 (Euro)          | Comparabila 2 (Euro)          | Comparabila 3 (Euro)          |
| Pret oferta                               |                                 | 350,000.00                    | 235,000.00                    | 197,000.00                    |
| Tip tranzactie                            |                                 | oferta                        | oferta                        | oferta                        |
| Corectie pt. oferta                       | teu 6 luni-12 luni              | -5%                           | -5%                           | -5%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | -17500                        | -11750                        | -9850                         |
| Pret corectat                             |                                 | 332,500.00                    | 223,250.00                    | 187,150.00                    |
| 1)Dr. de propr.transm.                    | integral                        | integral                      | integral                      | integral                      |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Valoarea corectiei                        |                                 | -                             | -                             | -                             |
| Pret corectat                             |                                 | 332,500.00                    | 223,250.00                    | 187,150.00                    |
| 2)Condit.de finantare                     | La Piata                        | La Piata                      | La Piata                      | La Piata                      |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Valoarea corectiei                        |                                 | -                             | -                             | -                             |
| Pret corectat                             |                                 | 332,500.00                    | 223,250.00                    | 187,150.00                    |
| 3)Conditii de vanzare                     | normale                         | normale                       | normale                       | normale                       |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Valoarea corectiei                        |                                 | -                             | -                             | -                             |
| Pret corectat                             |                                 | 332,500.00                    | 223,250.00                    | 187,150.00                    |
| 4)Cheltuieli imediate                     | NU                              | NU                            | DA                            | DA                            |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 5%                            | 10%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | -                             | 11,162.50                     | 18,715.00                     |
| Pret corectat                             |                                 | 332,500.00                    | 234,412.50                    | 205,865.00                    |
| 5)Conditii de piata                       | Jan-25                          | la zi                         | la zi                         | la zi                         |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 0                             | 0                             | 0                             |
| Pret corectat                             |                                 | 332,500.00                    | 234,412.50                    | 205,865.00                    |
| 6)Localizare                              | Baciu, Central                  | Baciu                         | Baciu                         | Mera                          |
| Corectie                                  |                                 | 10%                           | 15%                           | 25%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 33,250.00                     | 40,436.16                     | 51,466.25                     |
| Pret corectat                             |                                 | 365,750.00                    | 269,574.38                    | 257,331.25                    |
| 7)Caract. Fizice(S.d)                     | Sc= 714 mp                      | 172                           | 145                           | 150                           |
| Corectii                                  |                                 | -10%                          | -10%                          | -10%                          |
| Valoarea corectiei                        |                                 | (36.575.00)                   | -26957.4375                   | (25,733.13)                   |
| Pret corectat                             |                                 | 329,175.00                    | 242,616.94                    | 231,598.13                    |
| Suprafata teren                           | 1488                            | 500.00                        | 415.00                        | 600.00                        |
| Corectie                                  |                                 | -5%                           | -5%                           | -5%                           |
| valoarea corectiei                        |                                 | -18,287.50                    | -13478.71875                  | -12866.5625                   |
| pret corectat                             |                                 | 310,887.50                    | 229,138.22                    | 218,731.56                    |
| 7.1)Utilitati                             | curent electric, apa canal, gaz | apa curent electric,incalzire | apa curent electric-canal,gaz | apa curent electric,incalzire |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 0                             | -                             | -                             |
| Pret corectat                             |                                 | 310,887.50                    | 229,138.22                    | 218,731.56                    |
| 7.2)Amplasare                             | CENTRAL                         | MEDIAN                        | MEDIAN                        | PERIFERIC                     |
| Corectie                                  |                                 | 10%                           | 5%                            | 15%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 36575                         | 13478.71875                   | 38599.6875                    |
| Pret corectat                             |                                 | 347,462.50                    | 242,616.94                    | 257,331.25                    |
| 7.3)Vechime constr.                       | NOUA                            | NOUA                          | NOUA                          | NOUA                          |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Valoarea corectiei                        |                                 | -                             | 0                             | 0                             |
| Pret corectat                             |                                 | 347,462.50                    | 242,616.94                    | 257,331.25                    |
| 7.4)Stare tehnica                         | FOARTE BUNA                     | FOARTE BUNA                   | FOARTE BUNA                   | LA GRI                        |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 15%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 0                             | 0                             | 38599.6875                    |
| Pret corectat                             |                                 | 347,462.50                    | 242,616.94                    | 295,930.94                    |
| 7.5)Finisaje                              | SUPERIOARE                      | SIMILAR                       | LA GRI                        | SEMIFINISATA                  |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 15%                           | 15%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 0                             | 40436.15625                   | 38599.6875                    |
| Pret corectat                             |                                 | 347,462.50                    | 283,053.09                    | 334,530.63                    |
| 8)Caract. Economice                       | CLD ADM IN CART REZ             | ZONA IN CONSTRUCTIE           | LA GRI                        | IN CONSTRUCTIE                |
| Corectie                                  |                                 | 10%                           | 15%                           | 20%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 36575                         | 40436.15625                   | 51,466.25                     |
| Pret corectat                             |                                 | 384,037.50                    | 323,489.25                    | 385,996.88                    |
| 9)CMBU                                    | Administrativa                  | rezidentiale                  | rezidentiale                  | rezidentiale                  |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Valoarea corectiei                        |                                 | -                             | 0                             | 0                             |
| Pret corectat                             |                                 | 384,037.50                    | 323,489.25                    | 385,996.88                    |
| 10)Comp.non imob.                         | MOBILATA UTILATA                | MOBILATA                      | NU EXISTA                     | NU EXISTA                     |
| Corectie                                  |                                 | 0%                            | 10%                           | 10%                           |
| Valoarea corectiei                        |                                 | 0                             | 26957.4375                    | 25733.125                     |
| Pret corectat                             |                                 | 384,037.50                    | 350,446.69                    | 411,730.00                    |
| Corectie total neta                       |                                 | 34037.5                       | 120720.9688                   | 214730                        |
| Corectie total neta %                     |                                 | 10%                           | 51%                           | 109%                          |
| Corectie total bruta                      |                                 | 54,075.00                     | 38707.4375                    | 61316.25                      |
| Corectie total bruta din pret de oferta % |                                 | 40.0%                         | 70.0%                         | 110.0%                        |
| Pret corectat in euro                     |                                 |                               | VALOARE EURO                  | VALOARE LEI                   |
| VALOARE PROPUA                            | EUR/LEI                         | 2,232.78                      | 2,200.00                      | 10,948.74                     |
| VALOARE IMOBIL SUBIECT                    |                                 |                               | 1,570,800.00                  | 7,817,400.36                  |

Din valoarea totala estimate mai sus avem valoarea terenului estimata conform grilei de mai jos:

| TEREN                  | INTRAVILAN               | AFERENT                 | Gradinita publica       | ZONA                    |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| NR INVENTAR            |                          | ADRESA                  | str. Berzei nr. 18      | FRONT                   |
| NR CAD                 | 63590                    | SUPRAFATA MP            | 1488                    | UTILITATI               |
| UTILIZARE              | Curti Constructii        | CMBU                    | REZIDENTIAL             | TOPOGRAFIE              |
| GRILA CALCUL           | TABEL COMPARATII DIRECTE |                         |                         | TEREN                   |
| Unitate de comparatie  | Activul de evaluat       | Comparabila A (Euro/mp) | Comparabila B (Euro/mp) | Comparabila C (Euro/mp) |
| Pret oferta E/mp       |                          | 118,57                  | 101,54                  | 75,00                   |
| Tip tranzactie         |                          | OFERTA                  | OFERTA                  | OFERTA                  |
| Corectie pt. oferta    |                          | -15%                    | -15%                    | -15%                    |
| Valoarea corectiei     |                          | -17,78571429            | -15,23076923            | -11,25                  |
| Pret corectat          |                          | 100,79                  | 86,31                   | 63,75                   |
| 1)Dr. de propr.transm. | /                        | Integral                | Integral                | Integral                |
| Corectie               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Valoarea corectiei     |                          | -                       | -                       | -                       |
| Pret corectat          |                          | 100,79                  | 86,31                   | 63,75                   |
| 2)Condit.de finantare  | La piata                 | la piata                | la piata                | la piata                |
| Corectie               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | -                       | -                       | -                       |
| Pret corectat          |                          | 100,79                  | 86,31                   | 63,75                   |
| 3)Conditii de vanzare  | Normale                  | Normale                 | Normale                 | Normale                 |
| Corectie               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | -                       | -                       | -                       |
| Pret corectat          |                          | 100,79                  | 86,31                   | 63,75                   |
| 4)Cheltuieli imediate  | NU                       | NU                      | NU                      | NU                      |
| Corectie               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | -                       | 0                       | -                       |
| Pret corectat          |                          | 100,79                  | 86,31                   | 63,75                   |
| 5)Conditii de piata    | FEBRUARIE 2025           | la zi                   | la zi                   | la zi                   |
| Corectie               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | 0                       | -                       | 0                       |
| Pret corectat          |                          | 100,79                  | 86,31                   | 63,75                   |
| 6)Localizare           | str. Berzei nr. 18       | Popesti                 | Baciu str. Cometei      | Baciu                   |
| Corectie               |                          | -10%                    | 0%                      | 10%                     |
| valoarea corectiei     |                          | (10,08)                 | 0                       | 6,375                   |
| Pret corectat          |                          | 90,71                   | 86,31                   | 70,13                   |
| 7)Caract. Fizice(supr) | 1488                     | 700                     | 1300                    | 600                     |
| Corectii               |                          | 3%                      | 0%                      | 3%                      |
| valoarea corectiei     |                          | 2,72                    | 0,00                    | 2,10                    |
| Pret corectat          |                          | 93,43                   | 86,31                   | 72,23                   |
| 7.1.Front la strada    | DA                       | DA                      | DA                      | DA                      |
| Corectie               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | -                       | -                       | -                       |
| Pret corectat          |                          | 93,43                   | 86,31                   | 72,23                   |
| 7.2.Utilitati          | A/C, EL, GAZ             | A/C, EL, GAZ            | A/C, EL, GAZ            | A/C, EL, GAZ            |
| corectii               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | -                       | -                       | -                       |
| Pret corectat          |                          | 93,43                   | 86,31                   | 72,23                   |
| 7.3 topografia         | Panta                    | PANTA                   | PLAN                    | PLAN                    |
| Corectie               |                          | 0%                      | 3%                      | 3%                      |
| valoarea corectiei     |                          | -                       | 2,59                    | 2,10                    |
| Pret corectat          |                          | 93,43                   | 88,90                   | 74,33                   |
| 8)Drum conditii        | Asfalt                   | Macadam                 | Asfalt                  | Asfalt                  |
| Corectie               |                          | 3%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | 2,72                    | -                       | -                       |
| Pret corectat          |                          | 96,15                   | 88,90                   | 74,33                   |
| 9)Zona                 | Median                   | Periferic               | Median                  | Periferic               |
| Corectie               |                          | 3%                      | 0%                      | 3%                      |
| valoarea corectiei     |                          | 2,72                    | -                       | 2,10                    |
| Pret corectat          |                          | 98,87                   | 88,90                   | 76,44                   |
| 10)Utilizari           | REZIDENTIAL              | REZIDENTIAL             | REZIDENTIAL             | REZIDENTIAL             |
| Corectie               |                          | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| valoarea corectiei     |                          | -                       | 0,00                    | 0                       |
| Pret corectat          |                          | 98,87                   | 88,90                   | 76,44                   |
| CORECTIE TOTAL NETA    |                          | (19,70)                 | -12,64                  | 1,44                    |
| corectie totala neta % |                          | -17%                    | -12%                    | 2%                      |
| Corectie total bruta   |                          | (85,72)                 | 15,23                   | 17,63                   |
| Corectia total bruta % |                          | 34%                     | 18%                     | 34%                     |
| VAL.UNIT.SELECTE       | Eur/mp                   | 90,00                   | 4,9767                  | 447,90                  |

| EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII                                                                                                    |             |                    |             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|--|
| Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:                       |             |                    |             |  |
| Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:                  | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | OFERTA      | OFERTA             | OFERTA      |  |
| Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuizisa de:                                                              | -15%        | -15%               | -15%        |  |
| executare fata de oferta propriuizisa de:                                                                                               |             |                    |             |  |
| Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:                                                                 | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | Integral    | Integral           | Integral    |  |
| Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :                                                                       | 0%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :               | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | la piata    | la piata           | la piata    |  |
| Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:                                                                        | 0%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectile aplicate comparabilelor sunt: | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | Normale     | Normale            | Normale     |  |
|                                                                                                                                         | 0%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :                     | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | NU          | NU                 | NU          |  |
| ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt                                                                             | 0%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente lunii:                                                                    | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | la zi       | la zi              | la zi       |  |
| ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt                                                                      | 0%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:                | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | Popesti     | Baciu str. Cometei | Baciu       |  |
| ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt                                                                                  | -10%        | 0%                 | 10%         |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:                         | COMP A      | COMP B             | COMP C      |  |
|                                                                                                                                         | 700         | 1300               | 600         |  |
| Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA                                                                                                | 3%          | 0%                 | 3%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL                                                                                            | 0%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:            | 0%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:                                      | 0%          | 3%                 | 3%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:                                   | Macadam     | Asfalt             | Asfalt      |  |
|                                                                                                                                         | 3%          | 0%                 | 0%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Imobilul subiect este amplasat :                                                                                                        | Median      |                    |             |  |
| ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :                                                          | 3%          | 0%                 | 3%          |  |
|                                                                                                                                         |             |                    |             |  |
| Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :                                                                           | REZIDENTIAL | REZIDENTIAL        | REZIDENTIAL |  |
| Raportandu-le la activul subiect apreciem :                                                                                             | 0%          | 0%                 | 0%          |  |

Tabelul de sinteza a corectiilor aplicate



| VALOARE DE PIATA   | TIP VALORI            | VAL ACTUALIZATA | EURO      | LEI       |
|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------|-----------|
| 666.480,00         | VALOARE TOTALA        | 666479,66       | 133920,00 | 666479,66 |
| V. CONCESIUNE / AN | VALOARE UNITARA       | 447,90          | 90,00     | 447,90    |
| 26.659,00          | V min CONCESIUNE / AN | 26659,19        | 5356,80   | 26659,19  |

## 6.4. DEFINIȚII

### **VALOAREA DE PIATA** – conform IVS Cadru General

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

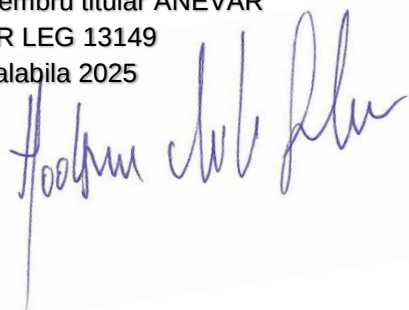
**HODISAN MIHAI FELICIAN**

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR

NR LEG 13149

Valabila 2025



## VII. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 7.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

### 7.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către reprezentantul BENEFICIARULUI precum și pe baza documentelor furnizate de către acesta și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil) fiind în favoarea persoanei menționate anterior. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluatorul declară ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerința a destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obținută este o părere imparțială a unui expert în contextul economic actual precum și pe baza informațiilor găsite la momentul evaluării pe piață.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Evaluatorul nu a avut la dispoziție un relevu, suprafețele au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către solicitant/destinatar. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea cu privire la eventuale diferențe ce pot apărea cu privire la suprafețele existente.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la reprezentanți. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție exterioară neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor datorită acestei inspecții exterioare. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență, este posibil ca ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorări nu au putut fi identificate. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

### **7.3. Condiții limitative:**

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea proprietății relevee și memorii de defalcare (pus la dispoziție de către solicitant/destinatar); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de destinatar/solicitant, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare nu respectă în totalitate standardele de evaluare promovate de către ANEVAR și nu se limitează la acestea în raționamentul privind opinia evaluatorului asupra valorii de piață estimate.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare, despăgubire sau alte situații asemănătoare

### 7.3. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Reprezentantul beneficiarului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din comuna Baciu și din zona în care se situează activul supus evaluării.

### 7.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

**VALOAREA DE PIATA** – conform GEV 630

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

### 7.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Februarie 2025. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 03.02.2025

### 7.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.9767 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

### 7.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

## 7.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul beneficiarului, 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 aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante 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.

## 7.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

## 7.10. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific 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 care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- analizele și opiniile noastre nu au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Internațional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GE1 - Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMIASIG ASIGURĂRI S.A.

## VIII. CONCLUZII

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente. S-au făcut calcule prin abordarea prin piață, din care s-a ales valoarea cea mai apropiată de subiect respectiv:

### RECONCILIAREA REZULTATELOR

| ABORDAREA PRIN PIATA             |         |              |              |              |
|----------------------------------|---------|--------------|--------------|--------------|
| Metoda Comparatiilor de Piata    |         | Euro         | Lei          |              |
| Valoare Totala                   |         | 1.570.800,00 | 7.817.400,00 |              |
| DEFALCAREA VALORII PE COMPONENTE |         |              |              |              |
| Componente                       |         | Euro         | Euro/mp      | Lei          |
|                                  |         |              |              | Lei/mp       |
| 9%                               | Teren   | 133.920,00   | 90,00        | 666.479,00   |
| 91%                              | Cladire | 1.436.880,00 | 2.012,44     | 7.150.920,70 |

133.920,00

1.436.880,00

9% Teren 91% Cladire

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale aferente datei de FEB 2025;
- valoarea prezentată NU include valoarea terenului;
- valoarea nu este afectată de TVA
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9767 RON = 1 EURO;
- *Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte !*

#### HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăți imobiliare

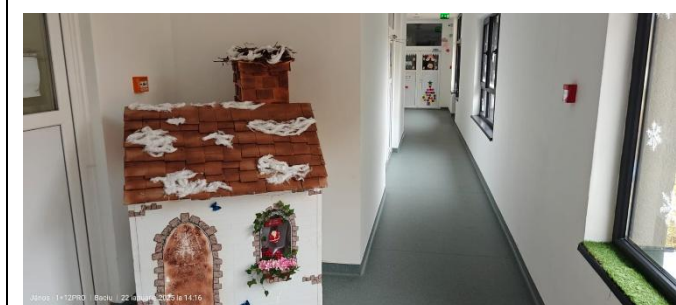
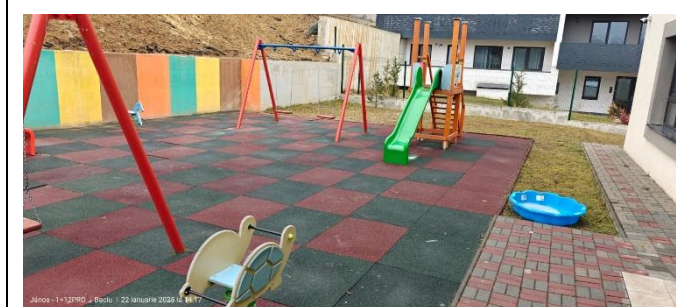
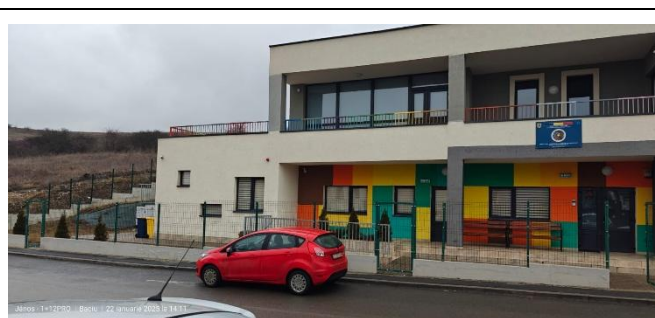
Membru titular ANEVAR

NR LEG 13149

Valabila 2025

- ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII
- ANEXA NR. 2 – LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – ACTE JUSTIFICATIVE

## ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII





## ANEXA NR. 3 – ACTE JUSTIFICATIVE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

## CARTE FUNCİARĂ NR. 63590 COPIE

Carte Funciară Nr. 63590 Baci

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baci, Str Berzei, Nr. 18, Jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                              |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 63590                        | 1.488           | - Teren partial imprejmuit: pe limita de est cu zid de sprijin, iar celelate limite neimprejmuite - |

### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                                   | Observații / Referințe                                                                                                         |
|------|-----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 63590-C1                    | Loc. Baci, Str Berzei, Nr. 18, Jud. Cluj | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:444 mp; S. construita desfasurata:714 mp; Gradinita publica - P+E. Anul construirii: 2022 |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Referințe     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 227098 / 02/11/2020                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| Act Notarial nr. 2303, din 26/10/2020 emis de Marga Amalia Nicoleta;                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| B1                                                                                                                                                                                                                | Se infiinteaza cartea funciara 63590 a imobilului cu numarul cadastral 63590/UAT Baci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61617 inscris in cartea funciara 61617;                                                                                                            | A1            |
| Act Notarial nr. 1577, din 02/05/2018 emis de Pop Sergiu Mircea;                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| B2                                                                                                                                                                                                                | Se infiinteaza cf. 61617 a imobilului cu nr. cad. 61617/Baci ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile:<br>~~ nr.cad.51518\cf.51518;<br>~~ nr.cad.53986\cf.53986;<br>~~ nr.cad.56250\cf.56250;                                                                                                    | A1            |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61617/Baci, inscrisa prin incheierea nr. 78140 din 03/05/2018;                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| Act Notarial nr. 1577, din 02/05/2018 emis de Pop Sergiu Mircea; Act Administrativ nr. 73152, din 24/04/2018 emis de OCPI CLUJ NAPOCA;                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| B3                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și alipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 11985/16205<br>1) <b>SOCIETATEA SOMESUL CALD PRODUCTIE SRL</b> , CIF:5773414<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61617/Baci, inscrisa prin incheierea nr. 78140 din 03/05/2018; | A1 / B.5, B.6 |
| Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 607, din 18/02/2020 emis de Ghile Gabriela Rodica; Act Notarial nr. ÎNCHEIERE DE ÎNDREPTARE A ERORII MATERIALE NR. 4, din 26/02/2020 emis de GHILE GABRIELA-RODICA; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| B4                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 4220/16205<br>1) <b>RD EURO SPEDITION SRL</b> , CIF:35124613<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61617/Baci, inscrisa prin incheierea nr. 59335 din 25/02/2020;                            | A1 / B.5, B.6 |
| Act Notarial nr. 2303, din 26/10/2020 emis de Marga Amalia Nicoleta;                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| B5                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dezmembrare și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 372/1488, cota initiala 372/1488<br>1) <b>RISO RD CONSTRUCT SRL</b> , CIF:35124613                                                                                                          | A1 / B.7      |
| B6                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, alipire, dezmembrare și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1116/1488, cota initiala 1116/1488<br>1) <b>SOMESUL CALD PRODUCTIE SRL</b> , CIF:5773414                                                                                           | A1            |
| 75255 / 04/04/2022                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |

Carte Funciară Nr. 63590 Comuna/Oraș/Municipiu: Baci

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                              | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Act Notarial nr. 594, din 01/04/2022 emis de Marga Amalia Nicoleta;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                              |           |
| B7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE dare în plată, dobândit prin Convenție, cota actuala 372/1488, cota initiala 372/1488<br>1) <b>SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL</b> , CIF:5773414 | A1        |
| <b>118218 / 30/05/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                              |           |
| Act Administrativ nr. 878/IV, din 20/05/2022 emis de Primaria Comunei Baci; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Document de plata, din 27/05/2022 emis de SC SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL / BANCA TRANSILVANIA; Act Administrativ nr. 1564, din 20/05/2022 emis de Comuna Baci - Biroul Taxe și impozite; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie-C, din 02/06/2022 emis de PFA VISAŃ Ioan Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-C, din 02/06/2022 emis de PFA VISAŃ Ioan Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 20/12/2021 emis de PFA VISAŃ Ioan Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Fisier dxf, din 25/05/2022 emis de PFA VISAŃ Ioan Rares; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 25/05/2022 emis de PFA VISAŃ Ioan Rares; |                                                                                                                                                                              |           |
| B8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Se notează recepția documentației tehnice de actualizare categoriei de folosință, notare adresă administrativă, înscriere construcție                                        | A1, A1.1  |
| B9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL</b> , CIF:5773414                        | A1.1      |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>70858 / 29/03/2022</b>                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Notarial nr. 538, din 25/03/2022 emis de Marga Amalia Nicoleta;                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| C1                                                                                                 | Se notează Contractul de Împrumut de folosință nr 538/25.03.2022 încheiat între SOMESUL CALD PRODUCȚIE SRL în calitate de comodat și UAT COMUNA BACIU - în calitate de comodat, având drept obiect cedarea și folosința Comodatarului a suprafeței de 714,18 mp din imobilul de sub A1, fără perceperea vreunei chirii pe o perioadă de 8 ani începând cu data predării imobilului de către Comodat | A1        |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                               |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 63590        | 1.488           | - Teren partial imprejmuit: pe limita de est cu zid de sprijin, iar celelalte limite neimprejmuite - |

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



### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA         | 1.488          | -     | -       | -        |                        |

### Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                            |
|------|----------|------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 63590-C1 | construcții administrative și social culturale | 444          | Cu acte           | Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 444 mp; S. construită desfasurată: 714 mp; Gradinita publica - P+E. Anul construirii: 2022 |

### Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 56.262                   |
| 2             | 3             | 36.178                   |
| 3             | 4             | 25.626                   |

Carte Funciară Nr. 63590 Comuna/Oraș/Municipiu: Baci

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 4             | 5             | 12.928                 |
| 5             | 6             | 19.696                 |
| 6             | 1             | 14.798                 |

\*\* 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.