

Anexa 2.



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE



Beneficiar: **Comuna Iara**
str. Principală, nr. 282, com. Iara

Obiect: **Teren situat în extravilanul satului Mașca**
comuna Iara, jud. Cluj

Evaluator: ing. Toda Mihai
membru ANEVAR
legitimatie nr. 16680



Data: 04.05.2023

Scrisoare de transmitere

Către,

Primăria comunei Iara

Urmare solicitării dvs. am efectuat : Raportul de evaluare a proprietății imobiliare pentru terenul extravilan în suprafață de 21.600 mp conf. C.F.: 56092 situat în com. Iara, sat Mașca.

Scopul: Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului în ipoteza vânzării

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022 "Valoarea de piață" este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbate la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Proprietatea imobiliară aparține: comunei Iara și UAT Iara

Imobilul este înscris în C.F. 56092 Iara

La realizarea raportului s-a avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	Valoarea de vânzare a imobilului fără TVA	
		LEI	EUR
1	Teren extravilan	101.477 lei	20.584 E

Valoarea nu conține TVA.

*Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Valoarea este o predicție

*Valoarea este estimată la stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției

*Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în Raport.

*Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare în ipoteza prevăzută în contract

*Piesele anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Cluj-Napoca, la 04.05.2023

Evaluator,
ing. Toda Mihai
membru CET-R și ANEVAR



CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință ca:

- afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la fața locului.
- analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardelor de Evaluare.
- posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Ing. Toda Mihai
legitimație nr. 16680
Evaluator ANEVAR
Specialitatea EPI



CUPRINS

Scrisoare de transmitere	pag.	2
Certificare	pag.	3
Cuprins	pag.	4 -5
Sinteza evaluării	pag.	6

Cap. I TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului raportului	pag.	7
1.2 Identificarea clientului	pag.	7
1.3 Identificarea utilizatorului	pag.	7
1.4 Identificarea proprietății de evaluat	pag.	7
1.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	pag.	8
1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia	pag.	8
1.7 Surse de informații	pag.	8-9
1.8 Identificarea evaluatorului și competența	pag.	9

Cap. II – DATE GENERALE

2.1 Obiectul și scopul evaluării	pag.	9
2.2 Amplasamentul în cadrul localității	pag.	9
2.3 Premisele evaluării -Ipoteze și condiții limitative	pag.	9-12
2.4 Situația juridică	pag.	12
2.5 Descrierea și identificarea terenului	pag.	12
2.6 Declarație de conformitate	pag.	12
2.7 Valoarea estimată	pag.	12
2.8 Data evaluării	pag.	13
2.9 Termenul de valabilitate al raportului	pag.	13
2.10 Clauze de nepublicare	pag.	13
2.11 Inspecția proprietății	pag.	13

Cap. III- ANALIZA PIETII

3.1 Definirea pieții imobiliare	pag.	13-14
3.2 Baza socio-economică	pag.	14
3.3 Analiza ofertei competitive	pag.	15
3.4 Analiza echilibrului pieței	pag.	15

Cap. IV- EVALUAREA PROPRIETĂȚII	pag. 15
4.1 Baza evaluării	pag. 15-16
4.2 Raționamentul profesional	pag. 16-17
4.3 Cea mai bună utilizare	pag. 17
4.4 Stabilirea valorii terenului	pag. 17

V – ANEXE

Anexa nr. 1 – Stabilirea valorii terenului

Anexa nr. 2 - Plan de situație

Anexa nr. 3 - Copie după anunțurile de vânzare teren extravilan

Anexele nr. 4 – 5 – 6 – Reprezentarea comparabilelor pe ortofotoplan

Anexa nr. 7 - Fotografii

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar	Comuna Iara		
Destinatar (utilizator desemnat)	Primăria Comunei Iara		
Evaluator/Adresa/Telefon	Toda Mihai Cluj-Napoca, str. Păstorului nr. 56 tel. 0722-886683		
Data evaluării	04.05.2023		
Data inspecției	04.05.2023		
Obiectul evaluării	Teren		
Adresa	Sat Mașca, com. Iara		
Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul de proprietate absolut		
Act de proprietate	Carte funciară		
Nr. Extras Carte Funciară	C.F. 56092 Iara		
Nr. cadastral/topo	56092		
Numele proprietarului	COMUNA IARA, UAT IARA		
Curs schimb valutar la data evaluării	4,9298 E/lei		
VALOAREA PENTRU VÂNZARE	20.584 E	101.477 lei	fără TVA
	25.413 E	125.280 lei	cu TVA

Evaluator,
 ing. Toda Mihai
 membru CET-R și ANEVAR



Cap. I TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezenta documentație reprezintă un Raport de Evaluare explicativ în forma scrisă, întocmit în 3 exemplare - unul pentru evaluator și două pentru destinatar.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022: SEV 100- Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul de evaluare este structurat după cum urmează: Scrisoarea de transmitere, Certificare, Cuprins, cap. I - Termeni de referință ai evaluării; cap. II - Date generale; cap. III - Analiza pieții; cap. IV - Evaluare proprietății; cap. V - Anexe.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR.

1.2 Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este Comuna Iara cu sediul în com. Iara, str. Principală, nr. 282. Lucrarea s-a executat în baza contractului de prestări servicii nr. 4/2023.

1.3 Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Primăria comunei Iara cu sediul în com Iara , str. Principală, nr. 282.

1.4 Identificarea proprietății imobile de evaluat

Teren situat în extravilanul satului Mașca, com. Iara, jud. Cluj.

1.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliară evaluată - teren aparținând Comunei Iara
Dreptul de proprietate al proprietății imobiliare evaluate rezultă din:
C.F. nr. 56092 Iara

Proprietarul dorește înstrăinarea parcelei.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat întregul drept de proprietate al proprietarilor terenului care se presupune că are întregul drept de proprietate; posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor imobile așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbate la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtimitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

1.7 Surse de informații

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

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului furnizate de către client
- Anunțuri de vânzare teren extravilan conform L17/2014 postate pe

- site-ul primăriei Iara
- Cursul de referință al monedei naționale publicate pe site-ul BNR
- Standardele de evaluare a bunurilor - ediția 2022, ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR.
- Alte date și informații culese de pe piață.

1.8 Identificarea evaluatorului și competența

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are nici un interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se află bunurile imobile de evaluat. Nu există nici un conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, evaluare fiind executată pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar și a informațiilor culese de pe piață de către evaluator.

Cap. II- DATE GENERALE

2.1 Obiectul și scopul evaluării

Lucrarea are drept obiect imobilul compus din teren, situat în sat Mașca, comuna Iara, evaluat în vederea vânzării.

2.2. Amplasament în cadrul localității

Imobilul se află în extravilanul satului Mașca, zonă agricolă.

2.3 Premisele evaluării – Ipoteze și condiții limitative

S-a solicitat estimarea valorii de piață a imobilului compus din teren, în vederea vânzării.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil.

Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalității de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultată să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.

Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informații disponibile.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor, care au făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării.

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

Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării.

Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora.

Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății a fost preluată din documentele puse la dispoziție și indicată de beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților și a suprafețelor. Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente acunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiar.

Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb).

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia.

Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valoare, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul 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. Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

La stabilirea valorii s-a ținut cont de următoarele:

-suprafața terenului este liberă de construcții, însă în zona respectivă a funcționat o exploatare minieră dezafectată în prezent. Pe teren mai există în unele zone resturi de materiale de construcții.

-accesul la teren care se face din șoseaua comunală și din drumuri interioare pietruite.

2.4 Situația juridică

Imobilul ce se evaluează este înscris în C.F. 56092 Iara cu nr. cadastral 56092 și suprafața de 21.600 mp, cu proprietar tabular: Comuna Iara.

2.5 Descriere și identificarea proprietății

Parcela evaluată este situată în extravilanul satului Mașca, comuna Iara. Terenul are acces dintr-un drum betonat și mai multe drumuri pietruite.

2.6 Declarație de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu părțile 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 părților sau a altor persoane care au interese legate de acestea, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.7 Valoarea estimată

Pe baza analizelor și calculelor de evaluare, a metodologiei existente, valoarea de vânzare este de:

20.584 E
101.477 lei

Prețul nu include TVA.

2.8 Data evaluării

04.05.2023

2.9 Termenul de valabilitate al raportului

Raportul de evaluare este valabil în condițiile și ipotezele luate în calcul la data evaluării, așa cum sunt acestea prezentate în raport și atata timp cât nu survin schimbări esențiale pe piața imobiliară. La cererea beneficiarului, în condițiile unor modificări semnificative ale ipotezelor și condițiilor luate în considerare, valorile din raport pot fi actualizate.

2.10 Clauze de nepublicare:

Prezentul raport de evaluare este confidențial fiind realizat strict pentru uzul beneficiarului, evaluatorul neacceptând nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică în nici o circumstanță. Având în vedere statutul ANEVAR și codul deontologic al profesiei de evaluator, acesta nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată în afara cazului când prin contract s-au făcut prevederi de această natură.

2.11 Inspecția proprietății

S-a făcut în data de 04.05.2023. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat și au fost analizate planurile existente, starea fizică și funcțională a proprietății, s-au efectuat fotografii.

Cap. III ANALIZA PIETEII

3.1 Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri, valori sau bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, a potențialului de a produce venituri, al localizării, al caracteristicilor investitorilor și al chiriașilor.

Influențele care se fac resimțite asupra pieței imobiliare sunt date de

atitudinile, motivațiile și interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici mult diferite de cele ale piețelor eficiente. Este sensibilă de situația pieței muncii și stabilitatea veniturilor, iar deciziile de cumpărare de valori imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, de rambursare a creditului și de rată dobânzii. Piața imobiliară este o piață care nu se autoreglează, ea fiind influențată de reglementările guvernamentale sau locale și de informațiile despre tranzacții similare efectuate pe piața liberă.

Deși pot apărea diferențe între cerere și ofertă precum și un anumit nivel de distorsionare a informațiilor, cererea se poate modifica datorită unor schimbări rapide sau majore în structura populației sau a veniturilor.

3.2 Baza socio-economică

Comuna Iara este situată în sud-vestul județului Cluj, la limita dintre Depresiunea Transilvaniei și Munții Apuseni. Face parte în zona Hăjdade – Turda. Iara ca reședință este comuna ce numără 13 sate: Agriș, Borzești, Buru, Cacova Ierii, Făgetu Ierii, Iara, Lungești, Mașca, Măgura Ierii, Ocolișel, Surduc, Valea Agrișului și Valea Vadului, și are 15 Km pătrați, fiind una din cele mai mari comune din județ, sub aspectul întinderii teritoriale. Depresiunea de contact Iara, care ocupă partea centrală și nordică a comunei, este sculptată în sedimente dominant paleogene ale "Golfului Iara-Băișoara" și este conturată în amonte de defileul Surduc. Masivul Muntele Mare este prezent prin extremitatea estică a sa în zona Ocoliș, iar Munții Trascău sunt prezenți prin prelungirile din partea estică, sud-estică și sudică a comunei.

Vecini ai comunei sunt:

-la vest: Băișoara (satul de centru și satul Muntele Băișorii)

-la nord: comuna Ciurila, respectiv satele Filea de Sus, Filea de Jos și satul Șuțu.

-la nord - est: comuna Petrești cu satele Petreștii de Sus, Plaiuri și Livada

-la est: comuna Moldovenești

-la sud: comuna Ocoliș ce aparține județului Alba

Ocupația principală a locuitorilor comunei este agricultura, existând și spații de prestări servicii în domeniul alimentației publice și a prelucrării lemnului.

3.3 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertele sunt defalcate în funcție de destinație, pentru terenuri agricole sau pretabile edificării de construcții.

Terenul evaluat este încadrat în extravilan, cu categoria de folosință „pășune”.

Terenul face parte din fosta incintă a unei exploatare miniere dezafectate.

Prin caracteristicile sale, respectiv acces din drum betonat, platforme balastate, se poate asimila cu un teren pretabil pentru depozitare, montare de utilaje ce pot funcționa în aer liber, etc.

În analiza cererii și ofertei comparabile cu terenul de evaluat, trebuie subliniat că pentru acestea există o piață destul de limitată, parcele care să aibă suprafețe mari, fiind destul de puține ofertate la vânzare.

3.4 Analiza echilibrului pieței

Interesul investitorilor pentru terenuri agricole a crescut în ultimii ani, în consecință și prețul terenurilor a cunoscut o creștere semnificativă. Legislația actuală ce reglementează vânzarea terenurilor amplasate în extravilan impune însă îndeplinirea unor condiții care duc la o întârziere semnificativă a perfectării tranzacțiilor de vânzare – cumpărare.

Cap. IV EVALUAREA PROPRIETAȚII

4.1 Baza evaluării

La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către beneficiar, actele de proprietate, constatările efectuate pe teren.

Stabilirea valorii de piață a terenului s-a făcut în baza Standardelor de Evaluare SEV, editia 2022, standarde aplicate în România.

Valoarea de piață, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare,

este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumparator decis și un vânzător hotărât într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Ținând seama de scopul evaluării, s-au urmărit următoarele reglementari.

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ SEV 100 – Cadru general ■ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ■ SEV 102 – Documentare și conformare ■ SEV 103 – Raportarea evaluării ■ SEV 104 – Tipuri ale valorii ■ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ■ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ■ GEV 630 – Evaluare bunurilor imobile
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> ■ Legislația în vigoare

Metodologia de calcul a valorii de piață conform Standardelor de Evaluare SEV editia 2022, a ținut cont de scopul evaluării și tipul proprietății.

4.2 Raționamentul profesional

Efectuarea lucrării de evaluare implică o analiză atentă și detaliată a proprietății imobiliare în cauză. Pentru realizarea acestui deziderat, a fost necesar a se realiza o serie de activități cum sunt:

- inspecția pe teren - care a avut drept scop cunoașterea generală și în detaliu a terenului, a vecinătăților și amplasarea acestuia, a specificului activității desfășurate în zonă, a gradului de echipare cu utilități a terenului, etc.
- încadrarea terenului în ansamblu general pentru a determina elemente generale care sunt: zona de amplasare, dotarea amplasamentului cu utilități, acces la drum, etc.

In functie de metoda de evaluare adoptată, activitatea de evaluare se continuă cu:

Metoda comparațiilor de piață prin care:

- se procedează la culegerea de informații despre tranzacționari de proprietăți imobiliare comparabile aflate în zona sau în zone asemănătoare de interes comercial.
- se inspectează proprietățile imobiliare din zona interesată și despre care sunt deținute informații pentru a se constata gradul de asemanare a acestora cu proprietatea imobiliară ce urmează a fi evaluată.

4.3 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare înseamnă analiza alternativei de utilizare a proprietății pentru a se obține un profit maxim.

Cea mai bună utilizare – este definită ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil, posibilă de a fi realizată fizic, este fezabilă din punct de vedere financiar, este permisă legal și are ca rezultat cea mai bună valoare.

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

- permisibilă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- maxim productivă

Având în vedere caracteristica terenului, cea mai bună utilizare este cea de teren extravilan, pretabil pentru depozitare.

4.4 Stabilirea valorii de piață pentru terenul în suprafață de 21.600 mp situat în extravilanul satului Mașca, com. Iara, jud. Cluj

Calculul valorii de piață s-a realizat în anexa nr. 1.

Data:
04.05.2023.

EVALUATOR
ing. Toda Mihai
membru CET-R și ANEVAR



ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ
pentru parcela în suprafață de 21.600 mp situată în
extravilanul satului Mașca, com. Iara, zona fostei exploatări miniere

Unitățile de comparație pentru teren au fost selectate din anunțurile de vânzare teren extravilan de pe site-ul primăriei Iara:

Comparabila A - Teren agricol de vânzare, nr. cad. 54240, situat în extravilanul satului Mașca, în suprafață de 0,7408 ha (7.408mp). Preț 30.000 lei (4,04 lei/mp).

Comparabila B - Teren agricol de vânzare, nr. cad. 55985, situat în extravilanul satului Iara, în suprafață de 0,4500 ha (4.500mp). Preț 16.000 lei (3,55 lei/mp).

Comparabila C - Teren agricol de vânzare, nr. cad. 55677, situat în extravilanul satului Cacova Ierii, în suprafață de 0,1760 ha (1.760mp). Preț 3.500 lei (2,00 lei/mp).

Comparabila D - Teren agricol de vânzare, nr. cad. 50457, situat în extravilanul satului Buru, în suprafață de 0,5000 ha (5.000mp). Preț 40.000 lei (8,00 lei/mp).

Elemente de comparație	Terenul de evaluat	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Nr. cadastral	56092	54240	55985	55677	50457
Suprafața (mp)	21.600	7.408	4.500	1.760	5.000
Preț (lei/mp)		4,04	3,55	2,00	8,00
Condiții de vânzare		Conform legislației în vigoare	Conform legislației în vigoare	Conform legislației în vigoare	Conform legislației în vigoare
Preț de vânzare		4,04	3,55	2,00	8,00
CORECȚII SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Dreptul de proprietate transmis	Integral	Intregal	Integral	Integral	Integral

Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		4,04	3,55	2,00	8,00
Condiții de finanțare	Plata cash	Plata cash	Plata cash	Plata cash	Plata cash
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat(lei/mp)		4,04	3,55	2,00	8,00
Condiții de vânzare	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		4,04	3,55	2,00	8,00
Condiții de piață	Piață în stagnare	Piață în stagnare	Piață în stagnare	Piață în stagnare	Piață în stagnare
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat(lei/mp)		4,04	3,55	2,00	8,00
	CONDIȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Extravilan, sat Mașca, zona exploataării miniere	Extravilan, sat Mașca, la limita cu intravilanul	Extravilan, sat Iara, aproape de intravilan	Extravilan, sat Cacova Ierii, aproape de intravilan	Extravilan, sat Buru, zonă turistică pe malul Arieșului
Ajustare (%)		- 5,00%	- 10,00%	- 5,00%	- 20,00%
Ajustare (lei/mp)		- 0,20	- 0,35	- 0,10	- 1,60
Preț ajustat		3,84	3,20	1,90	6,40
Destinația terenului (CMBU)	Teren agricol (pășune) pretabil pentru depozitare, montare utilaje, etc	Teren agricol	Teren agricol	Teren agricol	Teren agricol
Ajustare (%)		+ 25,00%	+ 25,00%	+ 25,00%	+ 25,00%
Ajustare (lei/mp)		+ 0,96	+ 0,80	+ 0,50	+ 1,60
Preț ajustat (lei/mp)		4,80	4,00	2,40	8,00
Suprafața (mp)	21.000	7.408	4.500	1.760	5.000
Ajustare (%)		0	0	0	0

Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		4,80	4,00	2,40	8,00
Formă, acces, front, condiții geotehnice,	Formă neregulată, acces din drum betonat și drum pietruit, acces pe toate laturile, teren relativ plan, teren normal de fundare	Formă regulată fără acces la drum, relativ plan, teren normal de fundare	Formă regulată, acces din drum pietruit, teren plan, condiții normale de fundare	Formă neregulată, raport nefavorabil al laturilor, acces din drum pietruit, condiții normale de fundare	Formă relativ regulată, acces din drum pietruit, teren plan, condiții normale de fundare
Ajustare (%)		+ 21,00%	+ 15,50%	+ 20,50%	+ 15,50%
Ajustare (lei/mp)		+ 1,00	+ 0,62	+ 0,49	+ 1,24
Preț ajustat (lei/mp)		5,80	4,62	2,89	9,24
Situația juridică	Situație juridică clară	Situație juridică clară	Situație juridică clară	Situație juridică clară	Situație juridică clară
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		5,80	4,62	2,89	9,24
Zonarea (reglementări urbanistice)	Teren extravilan, neconstruibil	Teren extravilan, neconstruibil	Teren extravilan, neconstruibil	Teren extravilan, neconstruibil	Teren extravilan, neconstruibil
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		5,80	4,62	2,89	9,24
Echipare cu utilități- apă, canal, gaz, electricitate, etc.	Stație transformare în apropiere	Electricitate în apropiere	Apă și electricitate în apropiere	Apă și electricitate în apropiere	Electricitate în apropiere
Ajustare (%)		0	- 3,35%	- 3,35%	0
Ajustare (lei/mp)		0	- 0,15	- 0,10	0
Preț ajustat (lei/mp)		5,80	4,47	2,79	9,24
Ajustare totală netă (lei/mp)		+ 1,76	+ 0,92	+ 0,79	+ 1,24
Ajustare totală netă (% din preț vânzare)		+ 41,00%	+ 27,15%	+ 37,15%	+ 20,50%
Ajustare totală brută		2,16	1,92	1,19	4,44

(lei/mp)					
Ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		51,00%	53,85%	53,85%	60,50%
Nr. ajustări		3	4	4	3

Extrapolând informațiile deținute și efectuând corecțiile aferente, valoarea unitară a terenului supus evaluării va fi situată în zona corecțiilor minime, respectiv valoarea corespunzătoare comparabilei "A":

Rezultă o valoare estimată de: **5,80 lei/mp**

Prețul include TVA.

Total valoare teren: 21.600 mp x 5,80 lei/mp

125.280 lei

25.413 E

Valoare unitară fără TVA: **4,698 lei/mp**

Total valoare teren: V= 21.600 mp x 4,698 lei/mp

101.477 lei

20.584 E

La data evaluării (04.05.2023) 1E = 4,9298 lei curs BNR

Note:

- Parcelele care constituie suprafața propusă spre vânzare sunt parțial amplasate în zona unei foste exploatare miniere, fiind afectate de o serie de resturi de materiale de construcții.

- Ajustarea pentru acces s-a aplicat conform coeficienților prevăzuți în buletinul CET-R nr. 97/1996.

04.05.2023

Evaluator,
ing. Toda Mihai
membru CET-R și ANEVAR





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56092 Iara

Nr. cerere 14239
Ziua 06
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100130933723



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56092	21.600	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
14239 / 06/04/2023		
Act Administrativ nr. 17, din 24/03/2023 emis de COMUNA IARA;		
B1	Se înființează cartea funciara 56092 a imobilului cu numărul cadastral 56092 / UAT Iara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 51352 înscris în cartea funciara 51352;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul anterior de impropietarire respectiv dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA IARA, CIF:4546952	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

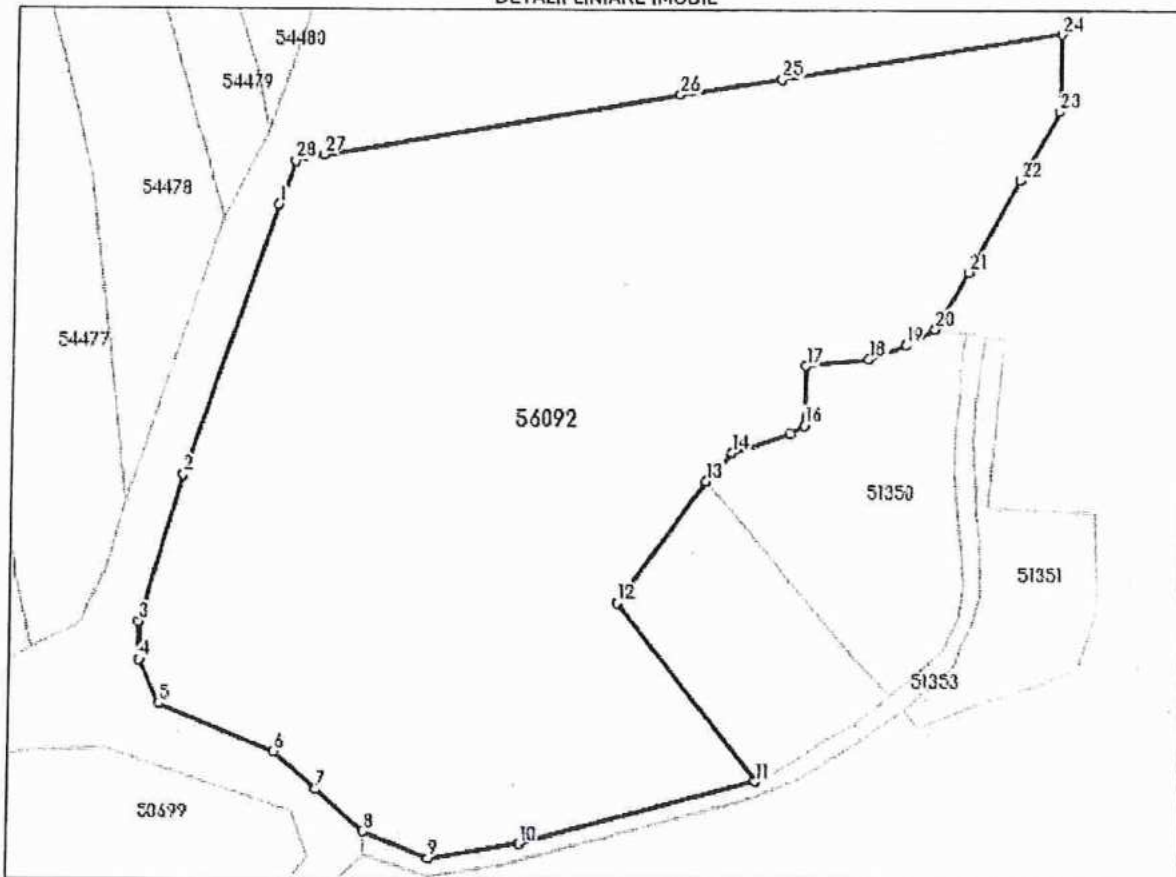
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56092	21.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	21.600	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	63.409
3	4	8.421
5	6	28.481
7	8	14.262
9	10	20.793
11	12	50.826

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	33.957
4	5	10.791
6	7	12.645
8	9	15.922
10	11	55.584
12	13	33.554

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	8.613	14	15	13.835
15	16	3.612	16	17	13.241
17	18	14.369	18	19	8.893
19	20	7.547	20	21	14.67
21	22	23.366	22	23	17.637
23	24	17.108	24	25	64.193
25	26	23.501	26	27	82.006
27	28	6.639	28	1	10.242

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN

Dana Neli Salagian
(parafa și semnătura)
Asistent registrator
Municipal

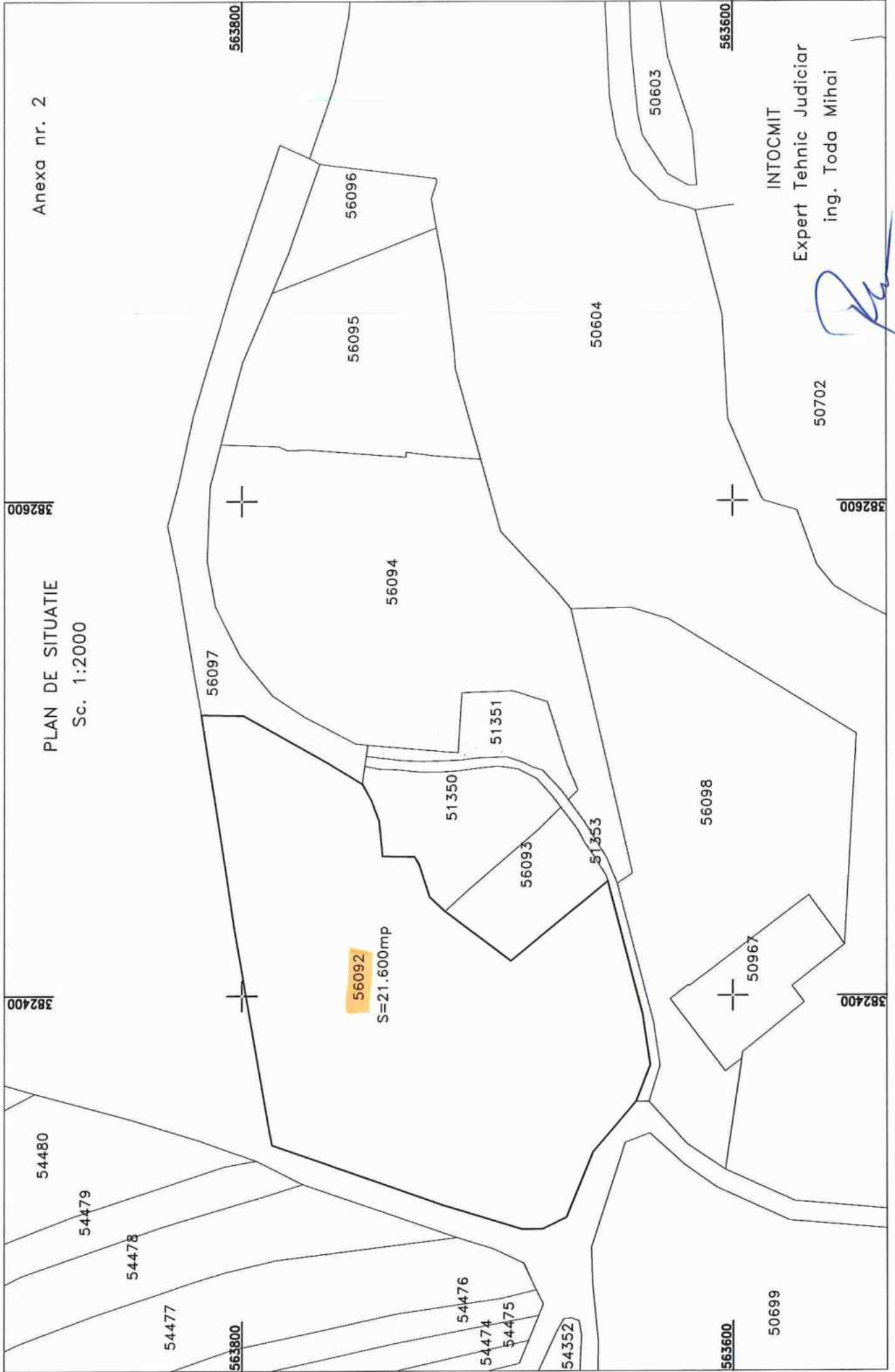
Referent,

[Signature]
(parafa și semnătura)



Anexa nr. 2

PLAN DE SITUATIE
Sc. 1:2000



INTOCMIT
Expert Tehnic Judiciar
ing. Toda Mihai

A

- Formular pentru persoane fizice



OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnata:

MACAVEIU EUGENIA, CNP având adresa de domiciliu în:
 localitatea MASCA, COM.IARA, SAT MASCA, NR.56, judetul/sectorul CLUJ,
 codul postal e-mail, tel.0749 685 941,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.7408
 (ha), la prețului de 30000 lei (treizecimii lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categor ia de folosin ta ³⁾ (**)	Obs.
	Orașu l/ Comun a/ Judet ul (*)	Supraf ața (ha) (*)	Număr cadast ral (**)	Număr de carte funcia ra (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcel a (**)		
Se completează de către vânzător	IARA / CLUJ	0.7408	54240	54240	61	252	Fanete	PITALO N
Verificat primarie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X

Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind
 Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar ca datele sunt reale,
 corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit,
 MACAVEIU EUGENIA
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data 08.03.2022 /

NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

OFERTA DE VANZARE TEREN
Nr 7 din 09.12.2022

Subsemnatul/Subsemnata *1),
TODOR IOAN , CNP 1530315126199 , avand adresa de comunicare in: SAT IARA, NR.423,
COMUNA IARA, JUD. CLUJ telefon 0757153693 ,
vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.4500 (ha), reprezentand cota parte
1/1 la pretul de 16000.0 LEI (saisprezece mii lei si zero bani) *2)
Conditile de vanzare sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	IARA	0.4500	1/1 0.4500	55985	55985	17	7	ARABIL	
Verificat primarie	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,
TODOR IOAN
(numele si prenumele in clar)
Semnatura

.....


Data
09.12.2022

NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

*1) Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.

*2) Se va completa in cifre si litere.

*3) Se completeaza categoria de folosinta a terenurilor agricole situate in extravilan productive, conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

*4) Se completeaza cu "X" rubricile in care informatiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidentele fiscale, evidentele de stare civila, altele asemenea.

*5) Cota - parte din suprafata se exprima in fractie si in hectare.

C

20.01.2022

ANEXA 1B la normele metodologice



- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1), SAROLIA STEFAN CNP

având adresa de comunicare în: localitatea Căceaua Jelu str. nr.

62, bl., sc., et., ap., județul/sectorul CLUJ, codul poștal, e-mail

tel., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,1760 (ha), la prețul de (*) 3500 (lei)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

- A - Categoria de folosință*3) (**);
- B - Observații.

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	IARNA	0,1760	55677	55677 IARNA	52	63		
Verificat primărie*4)								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,
SAROLIA STEFAN NINA ABRAHAM GABRIELA

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data 20.01.2022

ANEXA 1B
la normele metodologice

OFERTA DE VANZARE TEREN
Nr 4 din 20.02.2023

Subsemnatul/Subsemnata *1),
TARCEA IOSIF , CNP 1611117120656 , , avand adresa de comunicare in:
MUN.TURDA, STR. CONSTRUCTORILOR, NR.22, BL.A1, SC.B, ET.1, AP.26 telefon
0770297005 ,

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.5000 (ha), reprezentand
cota parte 1/1 la pretul de 40000.0 LEI (patruzeci mii lei si zero bani) *2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele:

.....
Date privind identificarea terenului:

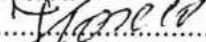
Specificare	Informatii privind terenul								
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -		Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata totala	Cota parte *5)						
Se completeaza de catre vanzator	IARA	0.5000	1/1 0.5000	50457	50457	96	4410/36	PASUNI	
Verificat primarie	x	x	x	x	x	x	x	x	

(*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru
pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: Da
Nu ;

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind
Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale,
corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,
TARCEA IOSIF
(numele si prenumele in clar)

Semnatura

.....


Data

20.02.2023

NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

*1) Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.

*2) Se va completa in cifre si litere.

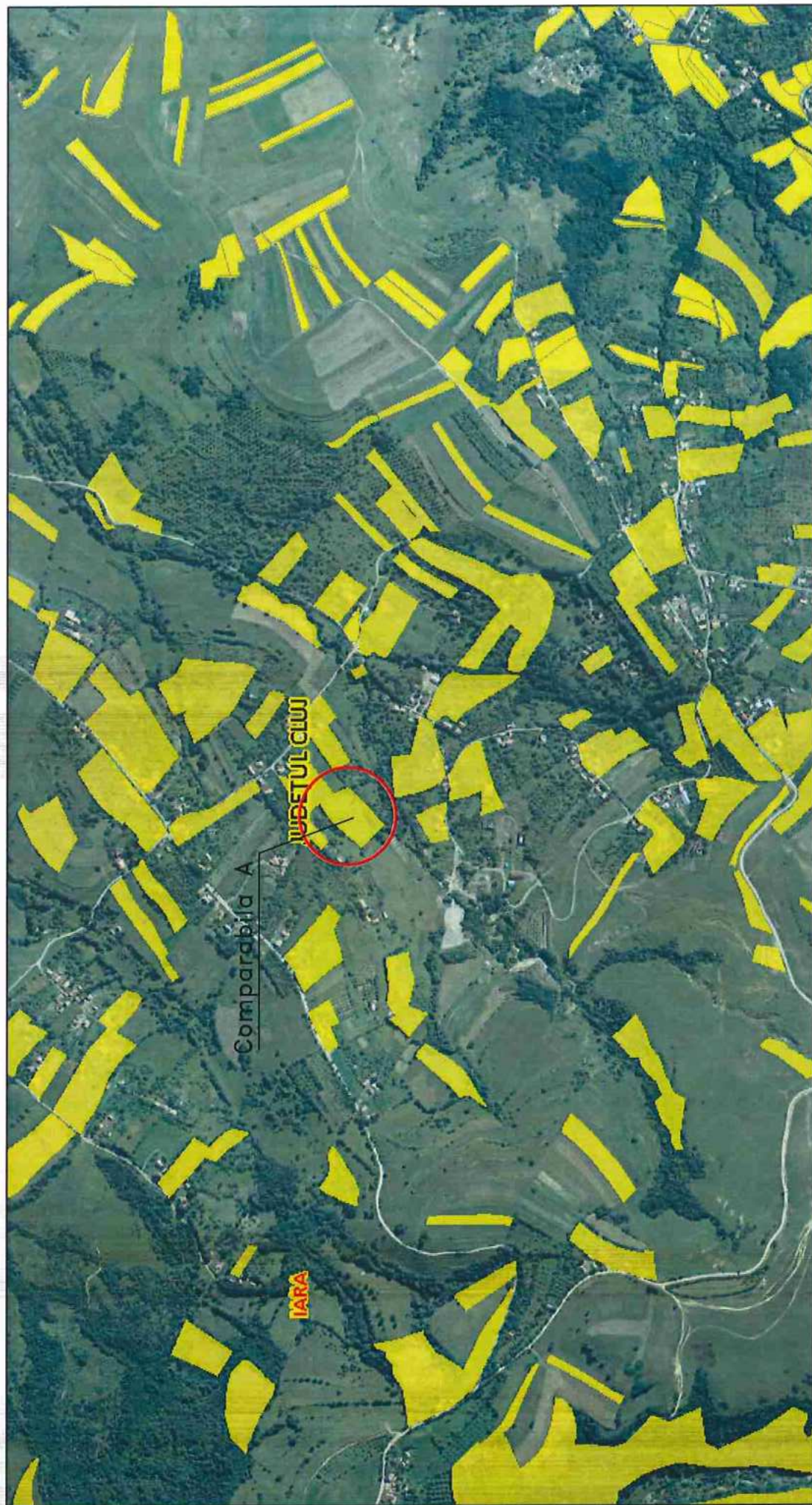
*3) Se completeaza categoria de folosinta a terenurilor agricole situate in extravilan productive, conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

*4) Se completeaza cu "X" rubricile in care informatiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidentele fiscale, evidentele de stare civila, altele asemenea.

*5) Cota - parte din suprafata se exprima in fractie si in hectare.

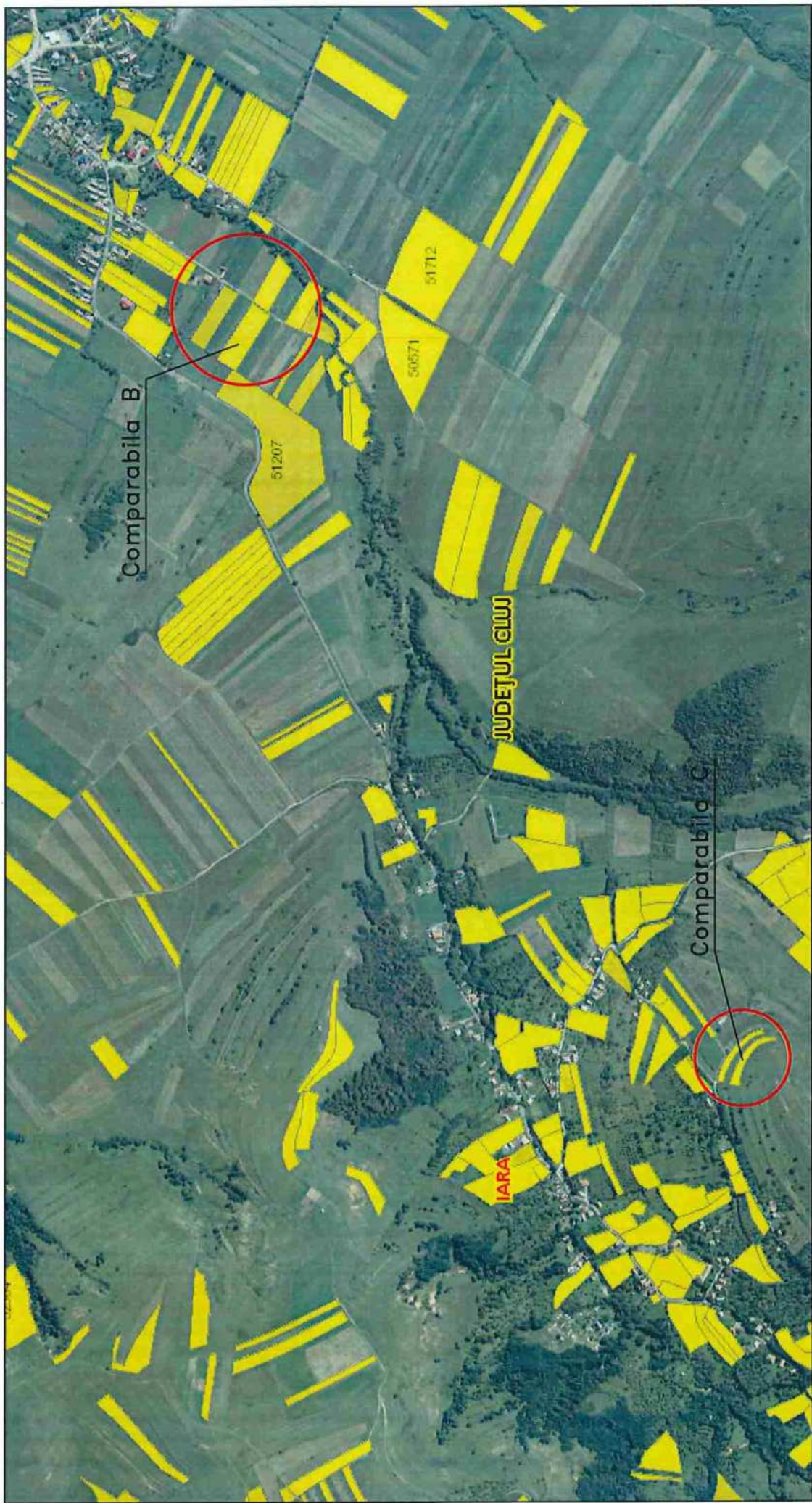
PLAN DE SITUATIE

- reprezentarea nr. cadastrale pe ortofotoplan conform bazei de date ANCPI -
- cu evidentierea comparabilei A, nr. cad. 54240 -



PLAN DE SITUATIE

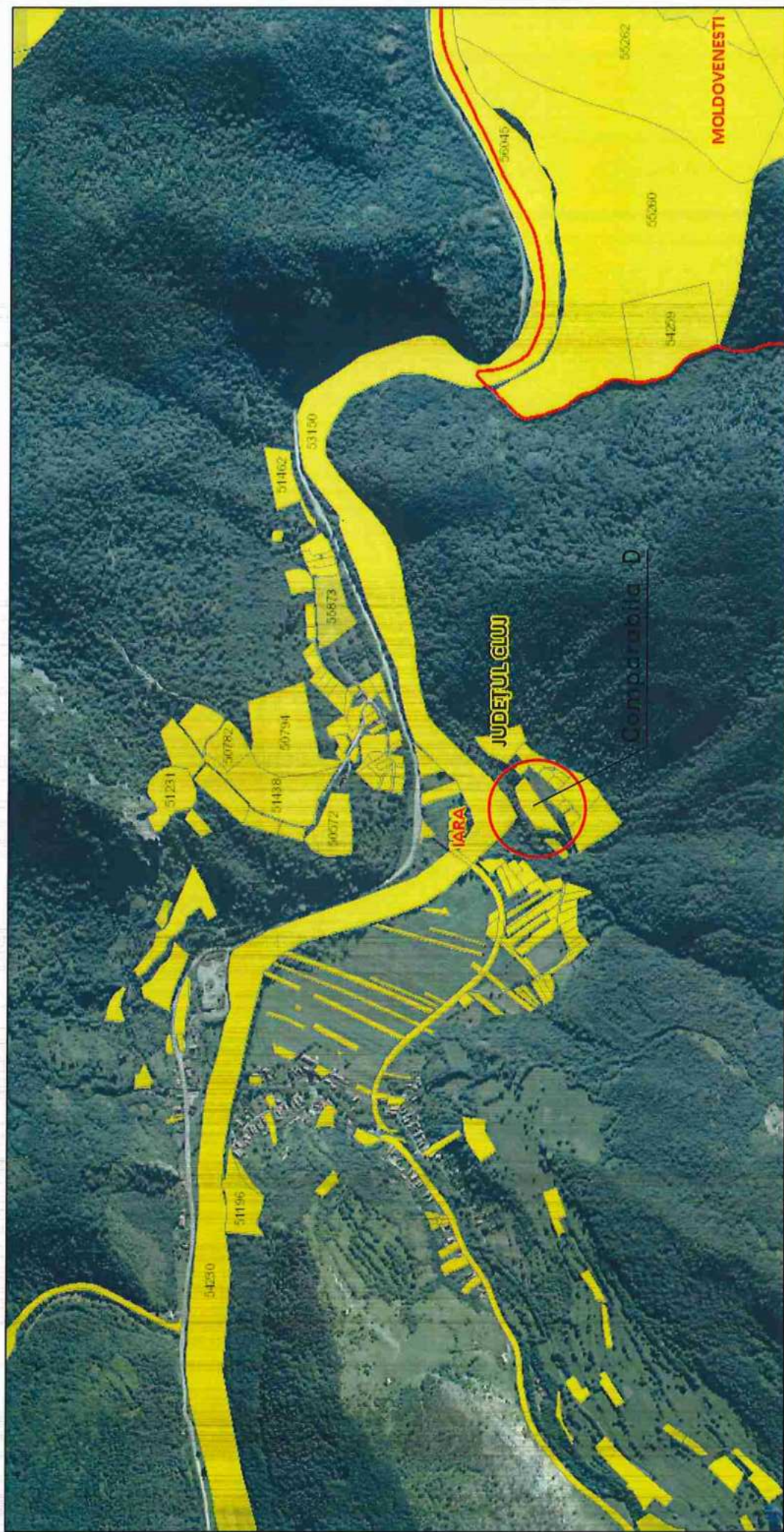
- reprezentarea nr. cadastrale pe ortofotoplan conform bazei de date ANCP1 -
- cu evidentierea comparabilelor B, nr cad. 55985 si C, nr. cad. 55677 -



Anexa nr. 6

PLAN DE SITUATIE

- reprezentarea nr. cadastrale pe ortofotoplan conform bazei de date ANCPJ -
- cu evidentierea comparabilei D, nr. cad. 50457 -



FOTOGRAFII

