

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Numele clientului		COMUNA IARA		
Data evaluării		14-Aug-26		
Tipul proprietății (rezidențial, comercial, industrial, spațiu de depozitare, spațiu de birouri, etc)		Spatiu Clădire Postă		
Adresa proprietății		Loc. Iara, Clădire Postă Iara, Com. Iara, jud. Cluj		
Proprietar(i)		COMUNA IARA		
Numar Cad		Înregistrare Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Iara. Pozițiile 10 și 10,1		
Numar Carte Funciara		Înregistrare Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Iara. Pozițiile 10 și 10,1		
Lista actelor de proprietate Pentru construcții noi, să existe: Certificat de urbanism, Autorizație de construire; Proces verbal la terminarea lucrărilor;		Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Iara.		
Utilizarea actuală a imobilului		Construit		
Cea mai bună utilizare		Construit		
Ocupanți:		Proprietar: ☐	Chirias: ☒	Liber: ☐
Suprafete (mp)	Construcția	Au: 111,43 mp	Ac: 156,00 mp	Ad = 156,00 mp
	Spatiu de închiriat	Au: 19,68 mp	Ac: 25,38 mp	Ad = 25,38 mp
	Steren:	St: 724mp – Înregistrare Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Iara. Poziția 10,1		
Descrierea zonei și a amplasamentului Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zona. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial;		Proprietatea este situată în zona mediană localității Iara, din Comuna Iara, în intravilanul comunei Iara, cu acces din stradă asfaltată. În vecinătate sunt construcții rezidențiale și comerciale cu regim de înălțime max. P+M și terenuri libere. Amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare cu noxe auto: scăzută Poluare fonică: scăzută (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).		
Anul construirii (anul PIF) / renovării / consolidării ulterioare		1945		
Tip construcție (structura)		Imobilele de evaluat sunt construcții cu destinație rezidențială și nerezidențială, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1945. Structura constructivă: ▪ fundații continue din piatră; ▪ structura pereți exteriori și de compartimentare din zidărie din cărămidă; Finisaje exterioare: tencuieli cu var și ciment. Învelișuri: sarpantă din lemn și învelișuri din țiglă ceramică; Tamplăria exterioară: ferestre din tâmplărie din lemn cu geam clăd, ușa de acces din lemn. Tamplăria interioară: usi din lemn. Construcția necesită renovare. Proprietatea are acces din DC102.		

Descriere clădire / clădiri (inclusiv instalații aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)	Finisajele interioare sunt clasice și constau în: - zugrăveli cu humă și pardosea cu podele; Utilități: - sanitare (apa-canal); - electrice: iluminat și prize; - Sistem de încălzire – sobe cu lemne; Starea tehnică a imobilului: necesită renovare.	
În cazul clădirilor în curs de execuție: - gradul de finalizare a construcției. - valoarea costurilor de finalizare a construcției	Nu este cazul	
Descriere teren	Teren cu suprafața de 724mp situat în zona mediană localității Iara, com. Iara, jud. Cluj, intravilan, de formă regulată, având categoria de folosință: curți-construcții, plan, deschidere de cca. 11,20 ml. Există utilități pe teren: curent electric, apă, canalizare. Accesul este asigurat din stradă asfaltată.	
Accesul către proprietate: Sa existe specificații clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitări ale dreptului de acces pe proprietate sau existența drepturilor speciale acordate să fie clar menționate;	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele
Utilități edilitare existente în zona sau pe proprietate. Distanța față de utilități.	Tip rețele / instalații	Distanța
	Electrice	☒ La teren
	Încălzire	☐ Nu
	Alimentare cu apă	☒ La teren
	Alimentare cu gaze	☒ La teren
	Canalizare	☒ La teren
Abateri de la cartea funciară:	Nu este cazul	
Există modificări interioare / de (re) compartimentare efectuate fără autorizație de construire / demolare	☐ DA ☒ NU	
Există pe proprietate construcții efectuate fără autorizație de construire	☐ DA ☒ NU	
Observații / mențiuni privind existența unor drepturi ale unor terți asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitație, folosință, servitute)	Liber de sarcini	
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea în vedere dacă clădirea este inclusă în lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; dacă clădirea face parte din lista monumentelor istorice sau a clădirilor de	Nu este cazul	

RAPORT DE EVALUARE SPATIU CLĂDIRE POSTĂ

patrimoniu - liste elaborate de autoritățile centrale și/ sau locale competente.		
Abordări în evaluare:	1. Abordarea prin piață	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	RON/lună	EUR/lună
	314,62	60
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5,2436	

SĂPLĂCAN LUMINITA EUGENIA – evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

