



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALC

HOTĂRÂREA NR. 33

din 17 aprilie 2025

- privind **însușirea, aprobarea documentației de evaluare și aprobarea vânzării imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62471 Balc, nr.cadastral 62471, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență**, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr.2238 din 10.04.2025 întocmit de dl. Sabău Sorin – Ionuț - primarul comunei, în calitate sa de inițiator;

Raportul de specialitate nr. 2239 din 10.04.2025 întocmit de d-na Valocic Ramona – Carmen – secretar general al comunei,

Raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.1910 din 01.04.2025 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență.

Extrasul de carte funciară nr 62471 Balc;

În conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Balc,

În temeiul art. 129 alin.(2), lit.,c”, alin.(6), lit.,b” și art.196 alin.(1) lit.,a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.1910 din 01.04.2025 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, proprietate privată a comunei Balc, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, proprietate

privată a comunei Balc, prețul de pornire fiind cel stabilit în raportul de evaluare.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei și Compartimentul finanțe – contabilitate, impozite și taxe.

Art.4 Prezenta hotărâre se comunică:
Instituției Prefectului - Județul Bihor;
Primarului comunei Balc;
pentru afișare;
la dosar.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Arsenie MAROȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Ramona – Carmen VALOCIC**

Total consilieri locali : 13

Prezenți : 12

Pentru : 12

Împotrivă: -

Abțineri :-



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara tip "Bloc de locuințe P+4E și garaje" situat în comuna Balc,
loc. Balc, jud.Bihor, CF nr. 62471 Balc, jud Bihor

Proprietar: COMUNA BALC-DOMENIUL PRIVAT

Client: PRIMARIA COMUNEI BALC

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI BALC

Valoare de piata: 108.000 EUR echivalent 537.000 RON

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Nr. 4/31.03.2025

Confidential

Marghita, 31.03.2025

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – “ Bloc de locuințe P+4E și garaje” situat în comuna Balc, loc. Balc, jud.Bihor, CF nr. 62471 Balc, jud Bihor, proprietatea COMUNEI BALC- DOMENIUL PRIVAT, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este *informarea clientului*.

Valoarea de piață. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR) 2023.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este ca **valoarea de piață** a proprietății imobiliare este:

$$V_{\text{proprietate}} = 108.000 \text{ EUR echivalent } 537.000 \text{ RON}$$

Opinia noastră a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în acesta. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării.

Vă mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

GOZMAN-POP CRISTINA EVALUATOR

IUHAS CRISTINA-MARIANA
MEMBRU TITULAR ANEVAR – EPI
Leg 18465/2025

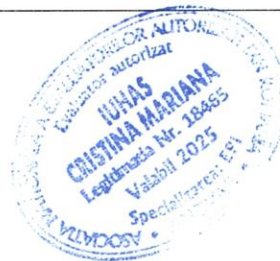


Sinteza raportului de evaluare

Numele clientului		PRIMARIA COMUNEI BALC		
Data evaluării		24.03.2025		
Tipul proprietății (rezidențial, comercial, industrial, spațiu de depozitare, spațiu de birouri, etc)		Bloc de locuințe(P+4E) și garaje		
Adresa proprietății		jud. Bihor, comuna Balc, loc. Balc, nr. cad 62471		
Proprietar(i)		COMUNA BALC-DOMENIUL PRIVAT		
Număr cadastral		Terenul cu nr. Cad. 62471 Construcții cu nr Cad. 62471-C1; 62471-C2; 62471-C3;		
Număr Carte Funciara		CF nr. 62471 Balc;		
Lista actelor de proprietate		CF nr. 62471 Balc;		
Utilizarea actuala a imobilului		Stadiu fizic de execuție – structura de rezistență		
Cea mai buna utilizare		Rezidential		
Ocupanti:		Proprietar: ☐	Chirias: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	Constructie C1	Au:	Ac:	Ad: 190 mp (conform CF)
	Construcție C2		Ac	Ad: 190 mp (conform CF)
	Construcție C3		Ac:	Ad: 5090 mp (conform CF)
	Teren	St: 7.000 conform CF		
Descrierea zonei si a amplasamentului		Proprietatea este amplasată în zona mediană, loc Balc, jud. Bihor, nr. Cad. 62471 . Vecinătăți in zonă: clădiri rezidențiale , spații comerciale, blocuri . Zona de amplasament nu prezintă riscuri recunoscute sau declarate din punct de vedere al poluării sau contaminării. Mijloace de transport - Autobuze: da Tipul zonei: mixta (rezidential, comercial)		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii /		Anul construirii:		

consolidării ulterioare			
Tip construcție (structura)	Construcție cu fundația din piatră, structura constructivă este alcătuită din beton		
Descriere clădire / clădiri (inclusiv instalații aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)	Tipul construcției – C1 – Garaje (P) Parter: Anul construirii – cca 1990 Regim de înălțime – P Elemente constructive: Fundații din piatră; Structura constructivă este alcătuită din beton C2 – Garaje (P) Parter: Anul construirii – cca 1990 Regim de înălțime – P Elemente constructive: Fundații din piatră; Structura constructivă este alcătuită din beton C3 – Bloc de locuințe P+4E Parter: Anul construirii – cca 1990 Regim de înălțime – P Elemente constructive: Fundații din piatră; Structura constructivă este alcătuită din beton		
Descriere teren	Deschidere la strada	Front cca 60 m	
Accesul către proprietate: Să 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 – asfaltat cu o bandă de circulație pe sens ☐ Privat (cota indiviză din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilități edilitare existente în zona sau pe proprietate. Distanța față de utilități.	Tip rețele / instalații		Distanța
	Electrice	☒	
	Incalzire	☐	
	Alimentare cu apă	☒	Rețea publică în apropiere
	Alimentare cu gaze	☐	Rețea publică în apropiere
	Canalizare	☐	Rețea publică în apropiere
Abateri de la cartea funciara:	NU e cazul.		
Exista modificări interioare / de (re) compartimentare efectuate fără autorizație de construire / demolare	☐ DA ☒ NU		

Exista pe proprietate construcții efectuate fără autorizație de construire	☐ DA ☒ NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR			
Observații / mențiuni privind existența unor drepturi ale unor terți asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitație, folosință, servitute)	Nu exista			
Concluzie privind imobilul evaluat	Imobilul de evaluat nu face parte din lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică și nici din lista monumentelor istorice sau a clădirilor de patrimoniu.			
Abordări în evaluare:	Abordarea prin piață Abordarea prin cost			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu este influențată de TVA)	EUR		RON	
	108.000		537.000	
- valoare unitară teren	6	Eur/mp	30	Ron/mp
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,9766			



Certificare

Prin prezenta, subsemnatul certific că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre 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). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată de un reprezentant la firmei de evaluare.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Declarație de conformitate

- Subsemnatul certific în cunoștință de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023, respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic aferent îndeplinirii misiunii.
- Totodată la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice și recomandările ANEVAR.

IUHAS CRISTINA-MARIANA

Evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2025



1. Termenii de referinta ai evaluarii

a. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către **GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR, CIF 42290368**, cu sediul social în MARGHITA, str. Progresului nr.13, jud. Bihor, prin evaluator autorizat IUHAS CRISTINA MARIANA, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18465/2025.

b. Identificarea clientului si utilizatorului desemnat al raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMARIEI COMUNEI BALC în calitate de client și utilizator desemnat.

c. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului.

d. Identificarea activului

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de proprietate deținut de COMUNA BALC-DOMENIUL PRIVAT asupra proprietății imobiliare de tip bloc de locuințe(P+4E) și garaje, situat în comuna Balc, loc.Balc, jud. Bihor, înscris în CF nr. 62471 Balc, cu nr cad pentru teren 62471, jud Bihor.

e. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2023:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

f. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client până la data de 24.03.2025, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna martie 2025.

Curs de schimb la data evaluării: 1 eur = 4,9766 ron.

g. Natura si sursa informatiilor utilizate

- Sursele de informatii care au stat la baza raportului de evaluare au fost: CF nr. 62741 Balc;
- Informatii culese in momentul efectuării inspecției amplasamentului, a proprietatii imobiliare si a zonei ;
- Informatii culese de pe internet (www.bnr.ro, www.gaminvest.ro, www.hestia-imob.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc) si de la evaluatori cu privire la piata imobiliara specifica, informatii despre cerere si oferta ;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023;
 - Ghidurile de evaluare ANEVAR;
 - Publicatii privind piata imobiliara.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

h. Inspecția proprietatii

Inspecția proprietatii s-a efectuat în data de 24.03.2025, de către Iuhăș Cristina Mariana.

i. Ipoteze si ipoteze speciale.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul proprietatii imobiliare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (parților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-si asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Ipoteze speciale

- Se presupune ca amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul/proprietarul proprietății imobiliare, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- 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 marturie în instanță la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate, luate ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- 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.

j. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu își asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu își asuma responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătura cu valoarea de asigurare.

k. Moneda valorii

Deoarece piața imobiliară din România este dominată de tranzacții, oferte și negocieri în EUR, valoarea de piață este estimată în EUR, echivalentul în RON fiind stabilit în baza cursului de schimb de referință comunicat de BNR la data evaluării.

2. Prezentarea datelor

a. Identificarea bunului imobil supus evaluării

Proprietate imobiliara Bloc de locuințe(P+4E) și garaje , situata in loc Balc, CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, nr. cad. 62471-C1, 62471-C2, 62471-C3, jud.Bihor

b. Descrierea situației juridice

Proprietari

- Nume si prenume: COMUNA BALC-DOMENIUL PRIVAT

Date privind dobândirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate este înscris În Cartea Funciara nr 62471 Balc din judetul Bihor, sub nr. cadastral 62471, nr. cad. 62471-C1, 62471-C2, 62471-C3, conform Extras de Cartea Funciară.

Date privind intabularea:

- Extras de Carte Funciara nr. 62471 Balc;

Dreptul de proprietate este înscris in Cartea Funciara nr 62471 Balc din Judetul Bihor, sub nr. cadastral 62471, nr. cad. 62471-C1, 62471-C2, 62471-C3, conform Extras de Cartea Funciară.

Sarcini: fără sarcini.

Dreptul de proprietate -deplin pe cote părți- in cota de 1/1.

Date privind documentația cadastrală:

Proprietatea are întocmita documentația cadastrală din care ne-au fost prezentate: CF 62471 Balc;

a. Date despre oraș, zona, vecinătăți si amplasare

Proprietate supuse evaluării este tip Bloc de locuințe(P+4E) și garaje , situata in loc Balc, CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, nr. cad. 62471-C1, 62471-C2, 62471-C3, jud. Bihor.

Macroidentificare



Din punct de vedere edilitar, zona de amplasare a proprietății este rezidențială, vecinătățile fiind reprezentate de locuințe unifamiliale tip casa.

Zona este în stagnare.

Artere importante de circulație existente în zona: Auto: drum asfaltat;

Proprietatea are acces la căile de transport în comun — linii autobuze. Stațiile se afla la drumul principal la o distanță de 10-15 minute de mers pe jos depărtare de proprietate.

Unitățile comerciale de tip magazin market se afla la o distanță medie față de proprietate.

Unitățile de învățământ existente în zona sunt: școli și grădinițe publice, la o distanță medie.

Unitățile medicale existente în zona sunt: dispensar public, la o distanță medie;

Proprietatea beneficiază de învecinarea apropiată cu următoarele puncte de interes: -

Retele edilitare existente în zona:

Retea de energie electrică: existentă

Retea de apă: existentă

Retea de gaze: existentă

Retea de canalizare: existentă

Retea telefonie fixă și/sau mobilă: existentă

Amplasare

Zona din imediata vecinatate a proprietății este predominant formata din spatii de locuințe unifamiliale tip case P, zona poate fi caracterizata ca relativ liniștită.

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Poluarea este relativ redusa.

d. Descrierea terenului

Fisa terenului

Fisa teren				
Caracteristici				
Localizare	Balc		S (mp.)	7,000.00
Acces	strada asfaltata		L (m.)	108.00
Autorizatie constructie nr			I (m.)	60.000
Regim juridic	intravilan		Raport I/L	0.56
Regim economic	rezidential		Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	0.00	Caracteristici juridice	
	POT	0%	drept depline proprietate	
Retele edilitare in apropierea terenului	electricitate, apa, canalizare, gaz		Utilitati existente pe teren	
Retele rutiere	strazi asfaltate/strazi pietruite		curent, apa, canalizare si gaz în apropiere	

e. Descrierea constructiei/tiilor

Fisa constructie

1. DATE DE IDENTIFICARE		C1	
Denumire	Garaj		
Data PIF (aprox.)	1990		
Durata de viata (ani)	80		
Vechime (ani)	31		
Modernizari, renovari			
2. CARACTERISTICI FIZICE SI TEHNICE			
Tipul constructiei	Garaj		
Regim de inaltime	P		
Aria construita (Ac) mp	190.00		
Aria construita desfasurata (Ad)	190.00		
Aria utila (Au) mp			
Inaltime medie (m)	cca 4		
Localizare	Balc		
Suprafata teren (mp.)	7000		
Utilizare actuala	neutilizat		
Caracteristici	Descriere		Starea tehnica
Infrastructura	fundatii continue de b.a		buna
Suprastructura	stalpi , grinzi si plansee din caramida		buna
Inchideri	Perimetral	zidarie portanta	
	Acoperis		
Finisaje exterioare			
Finisaje Interioare	Compartimentari		
	Pereti		
	Pardoseli		
	Tavane		
Tamplarie	Ferestre		
	Usa intrare		
	Usi interioare		
Instalatii electrice	Sursa		
	Conexiune		
	Trasee		
	Prize		
	Distributie		
	Iluminat		
Instalatii termice	Sursa		
	Trasee		
	Corpuri Radiante		
Instalatii sanitare	Trasee		
	Corpuri sanitare		
Instalatii apa	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Instalatii gaze	Sursa	-	
	Trasee	-	
	Conexiune	-	
Instalatii canalizare	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Concluzie finisaje, dotari	inferioare	Concluzie stare tehnica	nesatisfacator

Fisa constructie

1. DATE DE IDENTIFICARE C2			
Denumire	Garaj		
Data PIF (aprox.)	1990		
Durata de viata (ani)	80		
Vechime (ani)	31		
Modernizari, renovari			
2. CARACTERISTICI FIZICE SI TEHNICE			
Tipul constructiei	Garaj		
Regim de inaltime	P		
Aria construita (Ac) mp	190.00		
Aria construita desfasurata	190.00		
Aria utila (Au) mp	190.00		
Inaltime medie (m)	4		
Localizare	Balc		
Suprafata teren (mp.)	7000		
Utilizare actuala	neutilizat		
Caracteristici	Descriere		Starea tehnica
Infrastructura	fundatii continue de b.a		buna
Suprastructura	stalpi , grinzi si plansee din b.a.		buna
Inchideri	Perimetral	caramida	
	Acoperis		
Finisaje exterioare	tencuiala din ciment		
Finisaje Interioare	Compartimentari		
	Pereti		
	Pardoseli		
	Tavane		
Tamplarie	Ferestre		
	Usa intrare		
	Usi interioare		
Instalatii electrice	Sursa		
	Conexiune		
	Trasee		
	Prize		
	Distributie		
	Iluminat		
Instalatii termice	Sursa		
	Trasee		
	Corpuri Radiante		
Instalatii sanitare	Trasee		
	Corpuri sanitare		
Instalatii apa	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Instalatii gaze	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Instalatii canalizare	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Concluzie finisaje, dotari	inferioare		Concluzie stare tehnica nesatisfacator

Fisa constructie

1. DATE DE IDENTIFICARE		C2	
Denumire	Bloc (P+4e)		
Numar de camere			
Data PIF (aprox.)	1900		
Durata de viata (ani)	80		
Vechime (ani)	121		
Modernizari, renovari			
2. CARACTERISTICI FIZICE SI TEHNICE			
Tipul constructiei	Bloc (P+4e)		
Regim de inaltime	P+4E		
Aria construita (Ac) mp	5090.00		
Aria construita desfasurata (Ad)	5090.00		
Aria utila (Au) mp	0.00		
Arie balcoan/e	0.00		
Arie terasa/e	0.00		
Aria utila totala (Aut) mp	0.00		
Inaltime medie (m)	4		
Localizare	Balc		
Suprafata teren (mp.)	7000		
Utilizare actuala	neutilizat		
			
Caracteristici	Descriere	Starea tehnica	
Infrastructura	fundatii continue de b.a	buna	
Suprastructura	stalpi , grinzi si plansee din beton	buna	
Inchideri	Perimetral		
	Acoperis		
Finisaje exterioare			
Finisaje Interioare	Compartimentari		
	Pereti		
	Pardoseli		
	Tavane		
Tamplarie	Ferestre		
	Usa intrare		
	Usi interioare		
Instalatii electrice	Sursa		
	Conexiune		
	Trasee		
	Prize		
	Distributie		
	Iluminat		
Instalatii termice	Sursa		
	Trasee		
	Corpuri Radiante		
Instalatii sanitare	Trasee		
	Corpuri sanitare		
Instalatii apa	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Instalatii gaze	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Instalatii canalizare	Sursa		
	Trasee		
	Conexiune		
Concluzie finisaje, dotari	inferioare	Concluzie stare tehnica	buna

e. Aspecte privind utilizarea

Utilizarea proprietatii la data inspectiei:

La data inspectiei proprietatea este libera;

La data inspectiei proprietatea are destinația de locuințe rezidențială.

Analiza celei mai bune utilizari:

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie sa fie permisă legal, posibilă din punct de vedere fizic, fezabila financiar și din care rezulta cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata în urmatoarele situații :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construită

In plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească 4 criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisă legal
- Fizic posibilă
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor 4 criterii și după eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifică, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piața efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	nu
Rezidential	da	da	da	da

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie să o aiba o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate anterior.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai buna utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	nu
Rezidential	da	da	da	da

Având în vedere cele de mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai buna utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

În concluzie, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație rezidențială, iar cea mai buna utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație rezidențială.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- Este permisă legal
- Este fizic posibilă
- Este fezabilă financiar
- Este maxim productivă

g. Identificarea elementelor non-imobiliare: nu e cazul.

h. Istoricul proprietății subiect:

Proprietatea a fost construită în cca 1990, din declarațiile reprezentantului prezent la inspecție.

i. Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Pentru proprietatea analizată, proprietarul datorează către Bugetul Local impozitul stabilit de Autoritățile locale pentru acest tip de proprietate.

3. Analiza pietei specifice

Analiza productivității: caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, dimensiuni și soluții constructive.

Delimitarea pietei: piața specifică proprietății este cea a locuințelor de tip casă și teren situate în Balc

Estimarea atractivității: comparând atributele productive ale proprietății cu cele ale proprietăților competitive putem concluziona că proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

a. Analiza cererii

Deoarece proprietatea se afla într-o zonă în stagnare.

b. Analiza ofertei competitive

Ofertele pentru proprietăți similare se situează între 50 și 150 Eur/mp. Oferta este scăzută.

Oferta de terenuri similare este medie la nivelul de 5 – 10 eur/mp.

c. Analiza echilibrului pietei

Caracteristicile cererii și ofertei situează cererea marginală la valori pozitive (când cererea este mai mare decât oferta) / negative (când oferta este mai mare decât cererea).

Comparând atributele productive ale proprietății cu cele ale proprietăților competitive putem concluziona că proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

4. Evaluarea proprietății

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2023, pentru acest tip de proprietate sunt aplicabile: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

a. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii bunului imobil subiect, prin compararea acestuia cu bunuri similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare, întrucât nu există în zonă comparabile asemănătoare proprietății subiect, această metodă nu a putut fi aplicată.

b. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului substituției conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor preturi de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Descrierea comparabilelor

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	Deschidere	Inclinație	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilități	Oferta pret	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	martie-25	Camar	2,000	strada asfaltata	20	plan	intravilan	rezidential	0	0%	curent, apa la limita terenului	10	nu	
B	martie-25	Sinteu	5,000	strada asfaltata	25	plan	intravilan	rezidential	0	0%	curent si apa la limita terenului	6	nu	
C	martie-25	Sinteu	5,400	strada asfaltata	20	plan	intravilan	rezidential	0	0%	curent si apa la limita terenului	6	nu	

Grila de comparatii teren:

Piata, finate, juridic	Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C		Numar ajustari					
	Suprafata (mp.)	7,000	2,000		5,000		5,400							
	Front (ml)	60.000	20		25		20							
	Data ofertei/tranzactiei		martie-25		martie-25		martie-25							
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		10		6		6							
	Ajustare Oferta / Tranzactie		oferta		oferta		oferta							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	-15%	-15%	-2	-15%	-1	-15%	-1						
	Pret ajustat (eur/mp.)		9		5		5							
	Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0						
Pret ajustat (eur/mp.)		9		5		5								
Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash								
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0							
Pret ajustat (eur/mp.)		9		5		5								
Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent								
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0							
Pret ajustat (eur/mp.)		9		5		5								
Conditile pietei	martie-25	martie-25		martie-25		martie-25								
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0							
Pret ajustat (eur/mp.)		9		5		5								
Caracteristici fizice	Localizare	Balc	Camar		Sinteu		Sinteu							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		-5%	-0.4	-5%	0	-5%	0						
	Pret ajustat (eur/mp.)		8		5		5							
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata		strada asfaltata		strada asfaltata							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0						
	Utilitati	curent, apa, canalizare si gaz in apropiere	curent, apa la limita terenului		curent si apa la limita terenului		curent si apa la limita terenului							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		7%	0.6	12%	0.6	12%	0.6						
	Suprafata (mp.)	7,000	2,000		5,000		5,400							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		-10%	-1	-5%	0	-5%	0						
	Deschidere / Raport laturi	60(0,56)	20(0,20)		25 (0,13)		20 (0,07)							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		10%	1	15%	1	15%	0.7						
	Inclinatie	plan	plan		plan		plan							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0						
	Document urbanistic emis	-	nu		nu		nu							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0						
	Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0						
	Regim economic (destinatie)	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential							
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0						
	Indicatori de urbanism	CUT	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%						
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	0.00	0%	0	0%	0	0%	0							
	POT													
	0.00%													
Pret ajustat (eur/mp.)			9		6		6							
Total ajustare bruta (%Eur/mp.)			32%		3		32%		2		37%		2	
Total ajustare neta (%Eur/mp.)			13%		1		1%		0		1%		0	
Numar ajustari			4				4				4			
Valoarea aleasa			x											
Valoarea estimata			6 eur/mp											
			42,000 Eur											
			30 ron / mp											
			209,000 ron											
Curs valutar (lei/eur)			4.9766											

Explicatii ajustari:

Ajustarile au fost aplicate astfel:

	A	B	C
§ <u>Sursa informatiei:</u>			
o Au fost ajustate comparabilele cu o ajustare de -15% acesta fiind intervalul de negociere pentru			
§ <u>Drept de proprietate transmis:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale	0	0	0
§ <u>Conditii de finantare</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate pentru plata cash	0	0	0
§ <u>Conditii de vanzare</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate independent de vreo constrangere	0	0	0
§ <u>Conditiiile pietei :</u>			
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale	0	0	0
§ <u>Localizare:</u>			
Au fost necesare ajustari tuturor comparabilelor A (-5%), B (-5%) C (-5%) fiind localizate intr-o zona perceputa de piata ca fiind favorabila localizarii proprietatii subiect.	1	1	1
§ <u>Acces:</u>			
Nu au fost necesare ajustari, avand conditii similare	0	0	0
§ <u>Utilitati:</u>			
Au fost necesare ajustari tuturor comprabilelor de 0,3 euro/utilitate pentru lipsa utilitati .	1	1	1
§ <u>Suprafata</u>			
o Au fost necesare ajustari comparabilei A (-10%), B (-5) si C de (-5%) avand suprafata mai mica decat proprietatea evaluata, parcelele mai mici fiind percepute de piata ca fiind	1	1	1
§ <u>Deschidere:</u>			
Au fost necesare ajustari comparabilei A, B si C avand deschiderea nefavorabila in comparatie cu proprietatea subiect	1	1	1
§ <u>Inclinatie:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au inclinatii plana	0	0	0
§ <u>Document urbanistic emis</u>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici conform PUZ	0	0	0
§ <u>Regim juridic:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§ <u>Regim economic:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim economic rezidentiala similar cu proprietatea de evaluat	0	0	0
§ <u>Indicatori urbanistici:</u>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat	0	0	0

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a terenului estimata prin aceasta metoda este:

$V_{\text{teren}} = 42.000 \text{ EUR echivalent } 209.000 \text{ RON}$

Pentru estimarea valorii constructiei s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care consta in stabilirea costului de inlocuire al cladirii prin insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei, din care se deduc o serie de deprecieri: fizica, functionala si economica.

Relatia de calcul este:

Cost de Inlocuire Net = Cost de Inlocuire Brut – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- Costul de Inlocuire Brut determinat din Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia martie 2017 si/sau Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor industriale si social culturale – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia ianuarie 2017 si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schipou editia 2010 si actualizat la 2017-2018, editura IROVAL Bucuresti si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale C. Schipou editia 2009 si actualizat la 2017-2018, editura IROVAL Bucuresti si/sau Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si Constructii Speciale C. Schipou editia 2014 si actualizat la 2017-2018, editura IROVAL Bucuresti.
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ din utilizare si din expunerea la factorii de mediu.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate sau o deficiente a constructiei, materialelor sau proiectului.
- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Fisa de calcul CIB

Calculul costurilor conform Catalog Schiopu editia 2009 pag. 13, 21, 29, 33, 35, 36, 37, editura IROVAL, actualizat la 2016-2017

Calculul costurilor constructie C3 (eur/mp)

Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Suprafata	Cost total	Indice	Cost total	Corectie distantă pt Balc	Corectie manoperă pentru Balc	Cost total corectat
			(mp)	cu TVA (euro)	actualizare 2024-2025	actualizat cu TVA			
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF
1	Fundatie si structura	6BLOC4E	5,090.00	1,007.10	1.7919	9,185,528.47	1,000	1,000	9,185,528.47
Total cost lei									9,185,547.73
Total cost euro/mp cladire									9,185,548

Calculul costurilor constructie C2 (eur/mp)

Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Suprafata	Cost total	Indice	Cost total	Corectie distantă pt Balc	Corectie manoperă pentru Balc	Cost total corectat
			(mp)	cu TVA (euro)	actualizare 2024-2025	actualizat cu TVA			
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF
1	Fundatie si structura	GARAJZID	190.00	479.20	2.8188	256,646.10	1,000	1,0000	256,646.10
Total cost lei cladire									256,646.10
Total cost euro/mp cladire									1,351

Calculul costurilor constructie C1 (eur/mp)

Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Suprafata	Cost total	Indice	Cost total	Corectie distantă pt Balc	Corectie manoperă pentru Balc	Cost total corectat
			(mp)	cu TVA (euro)	actualizare 2024-2025	actualizat cu TVA			
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF
1	Fundatie si structura	GARAJZID	190.00	479.20	2.8188	256,646.10	1,000	1,0000	256,646.10
Total cost lei cladire									256,646.10
Total cost euro/mp cladire									1,351

Denumire	Data PIF	Tip constructiv	Estimare depreciere				Sd (mp.)	CIB (eur/mp.)	CIN (eur)	Sursa informatiei			
				Structura rezistenta	Finisaje	Anvelopa si comp.					Instalatii		
C1	1990	Constructie cu fundatia din piatra, inchideri de caramida		ponderi	40%	0%	0%	0%	190.00	1,135.3	66,006	Catalog Iroval editia 2016	
				uzura	80%	0%	0%	0%					
			grad de finalizare	dep. fizica	dep. functionala	dep. ex.	dep. cumulata						
			21.02%	32.00%	40.00%	25.00%	69.40%						
C2	1990	Constructie cu fundatia din piatra, inchideri de caramida		ponderi	40%	0%	0%	0%	190.00	1,135.3	82,508	Catalog Iroval editia 2016	
				grad de finalizare	uzura	80%	0%	0%					0%
			21.02%	dep. fizica	dep. functionala	dep. ex.	dep. cumulata						
			32.00%	25.00%	25.00%	61.75%							
C3	1990	Constructie cu fundatia din piatra, inchideri de beton		ponderi	40%	0%	0%	0%	5090.00	7,718.5	15,027,316	Catalog Iroval editia 2016	
				grad de finalizare	uzura	80%	0%	0%					0%
			21.02%	dep. fizica	dep. functionala	dep. ex.	dep. cumulata						
			32.00%	25.00%	25.00%	61.75%							
							Total valoare constructii	66,000 eur					
							Valoare teren	328,000 ron					
								42,000 eur					
							Valoare estimata	209,000 ron					
								108,000 eur					
							537,000 ron						

Fisa de calcul CIN

METODA COSTURILOR SEGREGATE

FISA 13

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 5090.00
 - arie desfasurata (mp) Ad cca. 5,090.00
 - arie utila (mp) Au 5,090.00

Curs EUR

4.9766

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

5.1. valoare unitara (lei / mp)									
Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpAD C	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total	Stadiu executie lucrare	Cost lucrari executate	Cost lucrari de executat
Excavatii	mc	0.2870	213.00	61.13	1.27%	311,156.79	100%	311,156.79	0.00
Umpluturi si compactari	mc	0.6000	143.00	85.80	1.79%	436,722.00	100%	436,722.00	0.00
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.1000	408.00	40.80	0.85%	207,672.00	100%	207,672.00	0.00
Termoizolatii polistiren expandat	mp	-	137.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Termoizolatii polistiren extrudat	mp	-	92.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Termoizolatii vata minerala	mp	-	92.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Beton simplu in fundatii	mc	0.1280	950.00	121.60	2.53%	618,944.00	100%	618,944.00	0.00
Beton armat in structura	mc	-	2,850.00	0.00	0.00%	0.00	100%	0.00	0.00
Zidarii din caramida	kg	0.1880	1,240.00	233.12	4.85%	1,186,580.80	100%	1,186,580.80	0.00
Învelitoare tigla inclusiv astereala	mp	-	0.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Sarpanta de lemn	mp	-	0.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Igheaburi si burlane	ml	-	106.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Trotuare si platforma betonate	mp	0.0360	550.00	19.80	0.41%	100,782.00	0%	0.00	100,782.00
Tamplarie metalica	kg	0.3380	29.50	9.97	0.21%	50,752.39	0%	0.00	50,752.39
Tamplarie lemn	mp	0.1300	2,282.00	296.66	6.18%	1,509,999.40	0%	0.00	1,509,999.40
Tamplarie PVC cu geam termopan	mp	0.2000	1,173.00	234.60	4.89%	1,194,114.00	0%	0.00	1,194,114.00
Tencuieli exterioare structurate	mp	-	298.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Placaje exterioare	mp	0.0300	1,100.00	33.00	0.69%	167,970.00	0%	0.00	167,970.00
Tencuieli interioare	mp	3.6000	248.00	892.80	18.59%	4,544,352.00	0%	0.00	4,544,352.00
Vopsitorii lavabile interioare	mp	3.1000	204.00	632.40	13.17%	3,218,916.00	0%	0.00	3,218,916.00
Placari cu placi de faienta	mp	0.1020	387.00	39.47	0.82%	200,922.66	0%	0.00	200,922.66
Pardoseli din parchet laminat	mp	-	206.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Pardoseli din gresie glazurata	mp	-	616.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Pardoseli din gresie rezisntenta la inghet	mp	-	606.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Pardoseli din beton antiacid	mp	0.1270	295.00	37.47	0.78%	190,696.85	0%	0.00	190,696.85
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	-	110.89	2.31%	564,430.10	0%	0.00	564,430.10
Put de apa si hidrofor	lei	-	270.00	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Fosa septica vindajabila	lei	-	301.40	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0.00
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.1000	178.10	195.91	4.08%	997,181.90	0%	0.00	997,181.90
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	217.00	217.00	4.52%	1,104,530.00	0%	0.00	1,104,530.00
Bransament electric	lei	1.0000	31.00	31.00	0.65%	157,790.00	0%	0.00	157,790.00
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	17.50	53.38	1.11%	271,678.75	0%	0.00	271,678.75
Aparate electrice	lei	0.9780	32.00	31.30	0.65%	159,296.64	0%	0.00	159,296.64
Corpuri de iluminat	lei	0.9250	55.10	50.97	1.06%	259,424.58	0%	0.00	259,424.58
centrala termica	lei	1.0000	67.00	67.00	1.40%	341,030.00	0%	0.00	341,030.00
Bransament gaze	lei	1.0000	59.30	59.30	1.23%	301,837.00	0%	0.00	301,837.00
corpuri de incalzire otel	mp	0.5000	155.00	77.50	1.61%	394,475.00	0%	0.00	394,475.00
Coloane si legaturi incalzire	ml	5.0000	36.00	180.00	3.75%	916,200.00	0%	0.00	916,200.00
Termoizolatii conducte	mp	0.1313	86.50	11.36	0.24%	57,809.42	0%	0.00	57,809.42
Alte instalatii comune	%	3.0000	-	44.42	0.93%	226,097.80	0%	0.00	226,097.80
Diverse, organizare, proiectare	%	16.0000	-	933.43	19.44%	4,751,158.70	50%	2,375,579.35	2,375,579.35
TOTAL	lei			4,802 lei	100.00%	24,442,521 lei		5,136,655 lei	19,305,866 lei
	EUR					EUR 4,911,500		EUR 1,032,200	EUR 3,879,300
	EUR/mp					965		203	762
						grad de finalizare	21.02%		

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea constructiei estimata prin aceasta metoda este:

$V_{\text{cost}} = 108.000 \text{ EUR echivalent } 537.000 \text{ RON}$

c. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

În cadrul acestei abordări se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

Aceasta metoda nu a fost aplicata deoarece tendințele pe piața specifica proprietății de evaluat sunt de tranzacționare si nu închiriere, dovada fiind si numărul mic aproape inexistent de oferte de închiriere de proprietăți similare.

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

a. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecați corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere faptul ca valoarea este o predicție, valoarea este o comparare, tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

$V_{\text{cost}} = 108.000 \text{ EUR echivalent } 537.000 \text{ RON}$

In procesul de analiza se cântărește semnificația relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecărui rezultat al valorii si se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura bunului evaluat.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitatea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piața este potrivita pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifica este de tranzacționare si nu de închiriere. Dovada fiind si numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri. Abordarea prin venit nu a fost aplicata întrucât nu s-au găsit si informații privind închirieri pentru zona analizata. Abordarea prin cost a fost aplicat si reflecta costurile de înlocuire ale construcției.

Precizia unei evaluări este apreciata de încrederea in acuratețea informațiilor si a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul si mărimea corecțiilor aplicate precizia relativa asupra abordărilor ne indica de asemenea abordarea prin piața ca fiind cea mai precisa in cazul de fata.

Atât adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informațiilor; chiar si informațiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

b. Concluzia asupra valorii.

În urma analizării valorilor obținute, având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin **metoda abordării prin cost** respectiv:

Valoare de piață = 108.000 EUR echivalent 537.000 RON

c. Alocarea valorii.

Pentru alocarea valorii, din valoarea de piață estimată a proprietății a fost scăzută valoarea de piață a terenului considerat liber, valoarea reziduală revenind construcțiilor:

$V_{\text{teren}} = 42.000 \text{ EUR echivalent } 204.000 \text{ RON}$

GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR

IUHAS CRISTINA-MARIANA

Evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2023



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Arsenie MAROȘAN**



**Secretar general,
Ramona - Carmen VALOCIC**