

## Raport de evaluare

### PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren extravilan / intravilan ”\_terenuri libere / agricole - identificate cu TP 33.804, TP 33.871, TP 33.781 categoria de folosință - arabil.  
situată în comuna Miceștii de Câmpie, localitățile Miceștii de Câmpie, Fântânița și Visuia,  
Nr.FN, jud. Bistrița-Năsăud.

Proprietar: Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat.

Solicitantul raportului: PRIMĂRIA MICEȘTII DE CÂMPIE. ..

Destinatarul unic al raportului:

Primăria Comunei Miceștii de Câmpie, jud. BISTRIȚA-NĂSĂUD .

Evaluator: „Synthesis-Work” srl Prin evaluator Muthi Adrian Gelu

Data: iunie 2025

*Miceștii de Câmpie*

**Raport: 08E-25-1 / 09.06.2025**

**Comandă: Informare în vederea închirierii în cadrul procedurii de licitație publică.**

Către : **Primăria Comunei Miceștii de Câmpie..**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, etc) sau cu partea care a comandat evaluarea destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022

## **1.1 Sinteza evaluării**

### **1.1.1 Extras Termeni de referință:**

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Teren extravilan, în suprafață de 4 Ha(40.000 mp) conform acte identificat cu T15 P-44- Sub Coastă Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".
2. Teren intravilan , în suprafață de 0,31Ha(3.100 mp) conform acte identificat cu T63 P-33- Vatră Sat - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".
3. Teren extravilan, în suprafață de 0,58Ha(5.800 mp) conform acte identificat cu T41 P-11- Fața Visuii - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".
4. Teren extravilan, în suprafață de 1.12Ha(11.200 mp) conform acte identificat cu T41 P-17/2- Fața Visuii - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".
5. Teren extravilan, în suprafață de 5.5 Ha(55.000 mp) conform acte identificat cu T30 P-150- Cracut - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".
6. Teren extravilan, în suprafață de 2.32 Ha(23.200 mp) conform acte identificat cu T33 P-50/1- Sub Vii - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".
7. Teren intravilan , în suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) conform acte identificat cu T64 P-123- Vatra Sat - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".
8. Teren intravilan , în suprafață de 0.16Ha(1.600 mp) conform acte identificat cu T64 P-29/3- Vatra Sat - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil".

1. Situat în Localitatea Miceștii de Câmpie, T15 P-44- Sub Coastă, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral.

o Identificat prin

✍ T15 P-44- Sub Coastă .

Conform T15 P-44- Sub Coastă, imobilul are o suprafață de 4 Ha(40.000 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 4 Ha(40.000 mp).

Conform CF avem:

T15 P-44- Sub Coastă,  $S_{teren} = 4 \text{ Ha}(40.000 \text{ mp})$ .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :  
Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

2. Situat în - Miceștii de Câmpie, Fântânița , T63 P-33- Vatră Sat, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral, .

○ Identificat prin

✍ T63 P-33- Vatră Sat.

Conform T63 P-33- Vatră Sat, imobilul are o suprafață de 0,31Ha(3.100 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 0,31Ha(3.100 mp) .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :  
Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

3. Situat în - Fântânița -, T41 P-11- Fața Visuii, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral, .

○ Identificat prin

✍ T41 P-11- Fața Visuii.

Conform T41 P-11- Fața Visuii -, imobilul are o suprafață de 0,58Ha(5.800 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 0,58Ha(5.800 mp) .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :  
Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

4. Situat în - Fântânița -, T41 P-17/2- Fața Visuii, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral, .

○ Identificat prin

✍ T41 P-17/2- Fața Visuii.

Conform T41 P-17/2- Fața Visuii -, imobilul are o suprafață de 1.12Ha(11.200 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 1.12Ha(11.200 mp) .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :  
Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

5. Situat în -Visuia-, T30 P-150- Cracut, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral, .

○ Identificat prin

✍ T30 P-150- Cracut.



Conform T30 P-150- Cracut imobilul are o suprafață de 5.5 Ha(55.000 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 5.5 Ha(55.000 mp) .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

6. Situat în - Visuia-, T33 P-50/1- Sub Vii, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral, .

○ Identificat prin

✍ T33 P-50/1- Sub Vii.

Conform T33 P-50/1- Sub Vii -, imobilul are o suprafață de 2.32 Ha(23.200 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 2.32 Ha(23.200 mp) .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

7. Situat în - Visuia-, T64 P-123- Vatra Sat, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral, .

○ Identificat prin

✍ T64 P-123- Vatra Sat.

Conform T64 P-123- Vatra Sat-, imobilul are o suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

8. Situat în -Visuia -, T64 P-29/3- Vatra Sat, județul Bistrița-Năsăud  
Cu deschidere generoasă la drum de exploatare neidentificat cadastral, .

○ Identificat prin

✍ T64 P-29/3- Vatra Sat.

Conform T64 P-29/3- Vatra Sat -, imobilul are o suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) conform actelor și conform măsurătorilor o suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) .

Are categoria de folosință „arabil” și este deținută în proprietate astfel :

Comuna Miceștii de Câmpie-CIF 4427080-domeniul Privat..

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietății pentru Informare în vederea închirierii în cadrul procedurii de licitație publică.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu Informare în vederea închirierii în cadrul procedurii de licitație publică, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordantă cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului evaluat.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și



adaptarea termenilor de referință a raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport.

#### **Drept de proprietate evaluat:**

Suprafețele de teren nu sunt înscrise în CF presupunem că nu sunt sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”).

Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință).

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **Teren extravilan / intravilan**, terenuri situate în comuna Miceștii de Câmpie- localitatea Miceștii de Câmpie, Fântânița și Visuia, și localități comparabile din județul Bistrița-Năsăud.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

#### **1.1.2 Inspectie limitata.**

Proprietarul a fost notificat/invitat de către evaluatorul autorizat pentru/spre a-l însoți la inspecție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente.

Evaluatorul a beneficiat, însă, de aportul proprietarului în acest sens.

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat Muthi Adrian Gelu, însoțit de un reprezentant al Primăriei Miceștii de Câmpie.

Societatea SC Synthesis-Work a desemnat ca evaluator pentru întocmirea raportului de evaluare pe ing Muthi Adrian Gelu evaluator EPI și EBM- legitimație 14473.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ ajusta/ reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator în data de **05.06.2025**.

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

#### **1.1.3 Ipoteze de lucru legate de inspectie limitata- nu este cazul .**

Imposibilitatea inspecției integrale (sau limitarea acesteia) generează ipoteze.

Sunt considerate a fi înțelese (ca definiție și ca influență cu privire la cuantumul și valabilitatea valorii) de către utilizatori următoarele:

- Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific

documentate sau verificate.

- Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi consecvente sau care ar putea fi consecvente cu faptele existente la data evaluării pot reflecta limitarea cercetării sau investigării realizate de către evaluator
- Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

#### 1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

### Valoarea de piață

**0,25 euro / mp teren intravilan agricol**

**0,20 euro / mp teren extravilan agricol**

Estimare valoare chirie.

5,0422 Curs BNR 09.06.2025

#### Estimare valoare chirie minima avand la baza valoarea de piață a terenului. INTRAVILAN

| Suprafata teren propusă pentru<br>a fi închiriată mp | Valoare de<br>piață(euro/mp) | Valoare propusă<br>teren Euro.             | Valoare costuri<br>propusa * | Valoare de piață propusă<br>AMPLASAMENT-Euro/mp. |
|------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|
| 40.000                                               | 0,3                          | 10.000                                     | 0                            | 0.25                                             |
|                                                      |                              | Chirie lunară - ajustată,<br>capitalizată- |                              | 0,29                                             |

|                                                               |        |           |             |          |
|---------------------------------------------------------------|--------|-----------|-------------|----------|
| Perioada maxima de recuperare a investitiei_ani               | 7      | 25        |             |          |
| Perioada de recuperare a valorii de piata luata in calcul_ani | 1      | 20        |             |          |
| Rata de capitalizare                                          | 14%    | 80%       |             |          |
| Valoare amplasament aferentă perioadei de recuperare          | 11.543 | euro      | 0,072751743 |          |
| Valoare chirie propusa 1 an _euro                             | 577,1  | euro/an   | 0,014428571 |          |
| Valoare chirie propusa 1 lună _euro                           | 48,1   | euro/lună | 0           | 0,001    |
| Valoare chirie propusa 1 lună _lei                            | 242,5  | lei       | 61          | lei / ha |
| Valoare chirie propusa 1 an _lei                              | 2.910  | lei       | 730,0       |          |

\*Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

<https://edirecte-guvernare.ro/informatiigenerale/SitePages/cetateni.aspx?IDC=11>

Obs. In cazul terenurilor recuperarea investitiei in maxim 7 ani.

Costul lucrarilor de infrastructura aferente. 0 euro/mp



**Estimare valoare chirie minima avand la baza valoarea de piatã a terenului. EXTRAVILAN.**

| Suprafata teren propusã pentru<br>a fi închiriatã _mp | Valoare de<br>piatã(euro/mp) | Valoare propusã<br>teren _Euro. | Valoare costuri<br>propusa * | Valoare de piatã propusã<br>AMPLASAMENT-Euro/mp. |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|
| 40.000                                                | 0,2                          |                                 |                              | 0,23                                             |
| Chirie lunarã - ajustatã,                             |                              |                                 |                              | 0,25                                             |

|                                                                |         |           |            |
|----------------------------------------------------------------|---------|-----------|------------|
| Perioada maxima de recuperare a investitiei _ani               | 10      | 25        |            |
| Perioada de recuperare a valorii de piata luata in calcul _ani | 1       | 20        |            |
| Rata de capitalizare                                           | 10%     | 80%       |            |
| Valoare amplasament aferentă perioadei de recuperare           | 9.999   | euro      | 0          |
| Valoare chirie propusa 1 an _euro                              | 500,0   | euro/an   | 0,01249875 |
| Valoare chirie propusa 1 lună _euro                            | 41,7    | euro/lună | 0          |
| Valoare chirie propusa 1 lună _lei                             | 210,1   | lei       | 53         |
| Valoare chirie propusa 1 an _lei                               | 2.520,8 | lei       | 630,0      |

\*Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local,

astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

<https://directia-guvernare.ro/informatiigenerale/SitePages/cetateni.aspx?IDC=11>

Obs. In cazul terenurilor recuperarea investitiei in maxim 7 ani.

Costul lucrarilor de infrastructura aferente. 0 euro/mp

**Valoare minimã estimatã chirie teren agricol\_arabil arabil intravilan 730 lei/ ha / an**

**Valoare minimã estimatã chirie teren agricol\_arabil arabil extravilan 630 lei/ ha / an**

1. Teren arabil „Sub Coastã”\_ 4 Ha(40.000 mp) - extravilan pentru închiriere, în suprafață de 4 Ha(40.000 mp), conform T15 P-44- Sub Coastã categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împãduritã I. – 630 lei / ha / an
2. Teren arabil „Vatrã Sat”\_ 0,31Ha(3.100 mp) - intravilan pentru închiriere, în suprafață de 0,31Ha(3.100 mp) , conform T63 P-33- Vatrã Sat categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împãduritã I. – 730 lei / ha / an
3. Teren arabil „Fața Visuiei”\_ 0,58Ha(5.800 mp) - extravilan pentru închiriere, în suprafață de 0,58Ha(5.800 mp) , conform T41 P-11- Fața Visuiei categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împãduritã I. – 630 lei / ha / an



4. Teren arabil „Fața Visuii”\_ 1.12Ha(11.200 mp) - extravilan pentru închiriere, în suprafață de 1.12Ha(11.200 mp) , conform T41 P-17/2- Fața Visuii categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împădurită I. – 630 lei / ha / an
  5. Teren arabil „Cracut”\_ 5.5 Ha(55.000 mp) - extravilan pentru închiriere, în suprafață de 5.5 Ha(55.000 mp) , conform T30 P-150- Cracut categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împădurită I. – 630 lei / ha / an
  6. Teren arabil „Sub Vii”\_ 2.32 Ha(23.200 mp) - extravilan pentru închiriere, în suprafață de 2.32 Ha(23.200 mp) , conform T33 P-50/1- Sub Vii categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împădurită I. – 630 lei / ha / an
  7. Teren arabil „Vatra Sat”\_ 0.16 Ha(1.600 mp) - intravilan pentru închiriere, în suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) , conform T64 P-123- Vatra Sat categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împădurită I. – 730 lei / ha / an
  8. Teren arabil „Vatra Sat”\_ 0.16 Ha(1.600 mp) - intravilan pentru închiriere, în suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) , conform T64 P-29/3- Vatra Sat categoria de folosință – „arabil”, categoria I și categoria I împădurită I. – 730 lei / ha / an
- 
- Curs valutar la 09.06.2025– 1 Euro = 5,0422 Ron
  - Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
  - Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
  - Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.
  - Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SYNTHESIS-WORK” – evaluator Muthi Adrian Gelu și al utilizatorului unic.

### 1.1.5 Certificare raport 08E-25-1 din anul 2024.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

Nu s-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea.

Inspecția s-a efectuat pe baza Titlurilor de proprietate.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se suppose, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

Angajații SYNTHESIS-WORK dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu .



Evaluator autorizat EPI, EBM.

Muthi Adrian Gelu, legitimație ANEVAR, 14473





## 2 Termenii de referință ai evaluării

### 2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Muthi Adrian Gelu, autorizația 14473 angajat al SC SYNTHESIS-WORK.

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorul desemnat nu are nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

### 2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:

**Primăria Comunei Miceștii de Câmpie..**

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

### 2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la valoarea de piață a proprietăților mai sus descrise.

Se consideră că toate elementele din definiția valorii de piață sunt îndeplinite.

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu informarea în vederea închirierii în cadrul procedurii de licitație publică- mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### 2.4 Identificarea activului supus evaluării

#### 2.4.1 Identificare sumară

- ✓ Teren extravilan, în suprafață de 4 Ha(40.000 mp) conform acte identificat cu T15 P-44- Sub Coastă Teren neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil.
- ✓ Teren intravilan , în suprafață de 0,31Ha(3.100 mp) conform acte identificat cu T63 P-33- Vatră Sat - „Teren neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil”.
- ✓ Teren extravilan, în suprafață de 0,58Ha(5.800 mp) conform acte identificat cu T41 P-11- Fața Visuii - „Teren neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil”.
- ✓ Teren extravilan, în suprafață de 1.12Ha(11.200 mp) conform acte identificat cu T41 P-17/2- Fața Visuii - „Teren neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil”.
- ✓ Teren extravilan, în suprafață de 5.5 Ha(55.000 mp) conform acte identificat cu T30 P-150- Cracut - „Teren



neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil".

- ✓ Teren extravilan, în suprafață de 2.32 Ha(23.200 mp) conform acte identificat cu T33 P-50/1- Sub VII - „Teren neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil".
- ✓ Teren intravilan , în suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) conform acte identificat cu T64 P-123- Vatra Sat - „Teren neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil".
- ✓ Teren intravilan , în suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) conform acte identificat cu T64 P-29/3- Vatra Sat - „Teren neîmprejmuit\_teren cultivat / teren agricol\_arabil- categoria de folosință - arabil".

#### **2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.**

Drept de proprietate evaluat:- drept absolut asupra terenului ce face obiectul evaluării.

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- Închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- Investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în coproprietate a terenului nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

#### **2.4.3 Sarcini**

Mențiuni referitoare la sarcini: nu am intrat în posesia unor documente din care să rezulte că proprietățile au înscrise sarcini se evaluează în ipoteza fara sarcini.

#### **2.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.**

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului Act de proprietate -- TP 33.804, TP 33.871, TP 33.781. Miceștii de Câmpie.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către proprietarul terenului / reprezentant al proprietarului.terenului.

#### **2.4.5 Lucrări în curs.**

- Nu este cazul

#### **2.4.6 Amenajări necesare.**

- Nu este cazul

#### **2.4.7 Alte precizări.**

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

### **2.5 Tipul valorii estimate**

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), respectiv SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

 Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

De menționat că:

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

### **2.5.1 Modalități de plată**

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

### **2.5.2 Moneda raportului**

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

### **2.6 Data (de referință a) evaluării**

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **09.06.2025;**

### **2.7 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării**

Nu este cazul.

### **2.8 Data emiterii raportului**

Evaluarea a fost realizată în **09.06.2025**, care este și data raportului.

### **2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
  - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul unic, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

#### **2.9.1 Restricții documentare**

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea / existența utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă.
- Nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare al terenului

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✗ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare)



### 2.9.2 *Inspekția proprietății*

Proprietarul a fost invitat de către evaluatorul autorizat pentru a-l însoți la inspecție și / sau a furniza informații suplimentare celor existente.

Inspekția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de reprezentant al proprietarului.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspekția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator Muthi Adrian Gelu în data de **05.06.2025**.

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

### 2.9.3 *Concluzii ale documentării*

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

## 2.10 *Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea*

### 2.10.1 *Documente avute la dispoziție*

- Documente juridice:  
Act de proprietate -- TP 33.804, TP 33.871, TP 33.781. Miceștii de Câmpie

### 2.10.2 *Documente/Informații preluate din terțe surse*

- Informații privind identificare și localizare
  - Evaluatorul nu a putut identifica suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral.
  - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
  - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de proprietar;
- Informații privind piața specifică:
  - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:  
✍ Imobiliare.ro imobiliare.net olx.ro anuntul.ro
  - Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:  
storia.ro publi24.ro homezz.ro topestate.ro Arhiva de lucrări a evaluatorului
  - ✍ Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
  - Publicații și studii de specialitate  
✍ Revista „VALOAREA (..)” – publicație periodică ANEVAR

## 2.11 *Ipoteze și ipoteze speciale*

### 2.11.1 *Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare*

În cazul terenurilor:



- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Comparația directă;

### 2.11.2 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
  - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreeate de proprietar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
  - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
  - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- URBANISM Nu s-a prezentat CU; Conform extras de carte funciara prezentat terenurile au categoria de folosință fânetă.
- STUDII GEO Nu este cazul;
- UTILITĂȚI Nu s-a prezentat;
- Clasa ENERGETICĂ Nu este cazul;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu se cunosc;
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o dezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construcții externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor. În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI agricol, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru Informare în vederea închirierii în cadrul procedurii de licitație publică- mai sus definit;



Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

### **2.11.3 Ipoteze speciale și particulare**

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- Vezi sinteză

### **2.11.4 Efectul ipotezelor adoptate**

Destinatarul unic este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului unic pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

## **2.12 Valabilitatea raportului**

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul de credit/proprietarul/destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

## **2.13 Fructificare valori**

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuția valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

## **2.14 Standarde utilizate**

### **2.14.1 Declararea conformității evaluării cu SEV**

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

### **2.14.2 Menționare standarde particulare utilizate**

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Standarde generale**

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) // SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)



SEV 102 Implementare (IVS 102) //SEV 103 Raportare (IVS 103) // SEV 104 Tipuri ale valorii

#### **Standarde pentru active -Bunuri imobile**

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)/// SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) /// GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

#### **Standarde pentru utilizări specifice**

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

### **Glosar 2022**

## **2.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

### **2.15.1 Restricții de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SYNTHESIS-WORK” și al destinatarului unic.

### **2.15.2 Clauză de nepublicare**

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât destinatarul unic) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul unic), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

## **2.16 Descrierea raportului**

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul vânzării.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

##### 3.1.1 Situația juridică.

1. Teren extravilan, în suprafață de 4 Ha(40.000 mp) conform acte identificat cu T15 P-44- Sub Coastă Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil.

#### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

##### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

| CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |         | SUPRAFAȚĂ |      | VECINĂȚĂȚI      |                 |                |                 | OBSERVAȚII |
|------------------------|----------------|---------|-----------|------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|
|                        | TABLA (SOLĂ)   | PANCELĂ | Ha        | mp   | NORD            | EST             | SUD            | VEST            |            |
| ARIL                   | 15             | 44      | 4         | 0000 | Pășune          | Școala generală | Țimbarcan Ioan | Drum exploatare | Sub coastă |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
| EZI                    |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
| SIII                   | 15             | 45      | 5         | 0000 | Pășune comunale | Pășune          | Moldovan Rafik | Școala generală | Sub coastă |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
| LȚE                    | 14             | 64/1    | -         | 5300 | Drum exploatare | Murason Valer   | Suciu Hristin  | Suciu Teodor    | Pe Vale    |
|                        | 14             | 64/2    | -         | 3700 | Drum exploatare | Moldovan Ioan   | Moldovan Emil  | Murason Valer   | Pe Vale    |
| SURI                   |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                 |                |                 |            |
| TE TERENURI FAGRIGOILE | 15             | 46      | -         | 3200 | Școala generală | Școala generală | Țimbarcan Ioan | Școala generală | Sub coastă |
| TOTAL                  |                |         | 10        | 2200 |                 |                 |                |                 |            |

##### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

| CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |         | SUPRAFAȚĂ |      | VECINĂȚĂȚI        |                 |                 |                 | OBSERVAȚII    |
|------------------------|----------------|---------|-----------|------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                        | TABLA (SOLĂ)   | PANCELĂ | Ha        | mp   | NORD              | EST             | SUD             | VEST            |               |
| ARIL                   | 63             | 13/2    | -         | 3000 | Moldovan Octavian | Școala generală | Rus Alexandru   | Drum exploatare | Vatra Satului |
|                        | 63             | 33      | -         | 3100 | Drum comun        | Țimbarcan Ioan  | Canal           | Drum comun      | Vatra Satului |
|                        |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
|                        |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
| EZI                    |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
|                        |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
|                        |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
|                        |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
| SIII                   |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
|                        |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
| LȚE                    | 63             | 13/1    | -         | 2000 | Moldovan Octavian | Drum județean   | Țimbarcan Iuliu | Școala generală | Vatra Satului |
|                        |                |         |           |      |                   |                 |                 |                 |               |
| EDISTRUCȚII            | 63             | 13      | -         | 1000 | Moldovan Octavian | Școala generală | Țimbarcan Iuliu | Școala generală | Vatra Satului |
| TERENURI FAGRIGOILE    | 63             | 23      | -         | 800  | Teren consiliu    | Drum județean   | Consiliu Mierzi | Drum comun      | Vatra Satului |
| TOTAL                  |                |         | 1         | 0900 |                   |                 |                 |                 |               |

Proprietar

Sarcini :



2. Teren intravilan , în suprafață de 0,31Ha(3.100 mp) conform acte identificat cu T63 P-33- Vatră Sat - „Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință - arabil”.

## SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

| CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |         | SUPRAFAȚĂ |      | VECINĂȚĂȚI           |                      |                      |                      | OBSERVAȚII    |
|------------------------|----------------|---------|-----------|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                        | TABLA (SOLU)   | PANTELĂ | Ha        | mp   | NORD                 | EST                  | SUD                  | VEST                 |               |
| ARIL                   | 15             | 44      | 4         | 0000 | Țășune               | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la | Sus, dar este |
|                        |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
|                        |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
|                        |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
| ȚĂ                     |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
|                        |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
|                        |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
|                        |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
| ȚĂ                     | 15             | 45      | 5         | 0000 | Țășune comune        | Țășune               | Moldovan Răzile      | Țășune la gârșana la | Sus, dar este |
| ȚĂ                     | 14             | 64/1    | -         | 5300 | Drum exploatare      | Moldovan Vălaș       | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la | Pe Vale       |
|                        | 14             | 64/2    | -         | 3700 | Drum exploatare      | Moldovan Vălaș       | Moldovan Vălaș       | Moldovan Vălaș       | Pe Vale       |
| ȚĂ                     |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
|                        |                |         |           |      |                      |                      |                      |                      |               |
| ȚĂ                     | 15             | 46      | -         | 3200 | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la | Sus, dar este |
| TOTAL                  |                |         | 10        | 2200 |                      |                      |                      |                      |               |

### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

| CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |         | SUPRAFAȚĂ |      | VECINĂȚĂȚI        |                      |                      |                      | OBSERVAȚII           |
|------------------------|----------------|---------|-----------|------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                        | TABLA (SOLU)   | PANTELĂ | Ha        | mp   | NORD              | EST                  | SUD                  | VEST                 |                      |
| ARIL                   | 63             | 17/2    | -         | 3000 | Moldovan Octavian | Țășune la gârșana la | Rus Alexandru        | Drum exploatare      | Țășune la gârșana la |
|                        | 63             | 23      | -         | 3100 | Drum comun        | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la | Drum comun           | Țășune la gârșana la |
| ȚĂ                     |                |         |           |      |                   |                      |                      |                      |                      |
|                        |                |         |           |      |                   |                      |                      |                      |                      |
| ȚĂ                     | 63             | 17/1    | -         | 3000 | Moldovan Octavian | Drum județean        | Sinichian Liliu      | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la |
| ȚĂ                     | 63             | 17      | -         | 1000 | Moldovan Octavian | Țășune la gârșana la | Sinichian Liliu      | Țășune la gârșana la | Țășune la gârșana la |
|                        | 63             | 23      | -         | 800  | Teren comun       | Drum județean        | Țășune la gârșana la | Drum comun           | Țășune la gârșana la |
| TOTAL                  |                |         | 1         | 0900 |                   |                      |                      |                      |                      |

Proprietar

Sarcini :

3. Teren extravilan, în suprafață de 0,58Ha(5.800 mp) conform acte identificat cu T41 P-11- Fața Visuii - „Teren neîmprejmuit teren liber- categoria de folosință - arabil”.

## SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

## A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

| NR. CRT. | CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |       | SUPRAFAȚA |      | VECINĂȚĂȚI       |                 |                  |                 | OBSERVAȚII  |
|----------|------------------------|----------------|-------|-----------|------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------|
|          |                        | TARLA          | PARC. | Ha        | mp   | NORD             | EST             | SUD              | VEST            |             |
| 1        | Arabil                 | 41             | 11    |           | 5800 | Simolka Edmund   | Drum expl       | Polgar Ioan      | Școala Generală | Fața Visuii |
| 2        | Arabil                 | 41             | 17/2  | 1         | 1200 | Moldovan Floarea | Nagy Ioan       | Parohia Ortodoxă | Școala Generală | Fața Visuii |
| 3        | Pășune                 | 41             | 28    | 1         | 7300 | Coslin Aynam     | Școala Generală | Parohia Ortodoxă | Lăkmuș Ioan     | Fața Visuii |
| 4        | Pășune                 | 40             | 46/1  | 2         | 0    | Mureșan Natalie  | Lăkmuș Ioan     | Parohia Ortodoxă | Lot Zootehnic   | Fața Visuii |
| 5        |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 6        |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 7        |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 8        |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 9        |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 10       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 11       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 12       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 13       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 14       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 15       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 16       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 17       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 18       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 19       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 20       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 21       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 22       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 23       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 24       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 25       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 26       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 27       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 28       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 29       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 30       |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| TOTAL    |                        |                |       | 5         | 4300 |                  |                 |                  |                 |             |

## B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

| NR. CRT. | CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |       | SUPRAFAȚA |      | VECINĂȚĂȚI |                 |                 |                 | OBSERVAȚII |
|----------|------------------------|----------------|-------|-----------|------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
|          |                        | TARLA          | PARC. | Ha        | mp   | NORD       | EST             | SUD             | VEST            |            |
| 1        | Cuț. constr.           | 65             | 262   |           | 1000 | Drum com.  | Școala Generală | Școala Generală | Școala Generală |            |
| 2        | Fânețe                 | 65             | 268   |           | 9200 | Drum com.  | Drum com.       | Foris Francisc  | Nagy Iuliu      |            |
| 3        |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 4        |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 5        |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 6        |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 7        |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 8        |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 9        |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 10       |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| TOTAL    |                        |                |       | 1         | 200  |            |                 |                 |                 |            |

✗ Proprietar

✗ Sarcini :



4. Teren extravilan, în suprafață de 1.12Ha(11.200 mp) conform acte identificat cu T41 P-17/2- Fața Visuii - „Teren neîmprejmuit teren liber- categoria de folosință - arabil”.

| SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE   |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
|------------------------------------|------------------------|----------------|-------|-----------|------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------|
| A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| NR. CRT.                           | CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |       | SUPRAFAȚA |      | VECINĂȚĂȚI       |                 |                  |                 | OBSERVAȚII  |
|                                    |                        | TARLA          | PARC. | Ha        | mp   | NORD             | EST             | SUD              | VEST            |             |
| 1                                  | Arabil                 | 41             | 11    |           | 5800 | Simelka Edmund   | Drum expl.      | Polgar Ioan      | Școala Generală | Fața Visuii |
| 2                                  | Arabil                 | 41             | 17/2  | 1         | 1280 | Moldovan Floarea | Nagz Ioan       | Parohia Ortodoxă | Școala Generală | Fața Visuii |
| 3                                  | Pășune                 | 41             | 28    | 1         | 7300 | Coclin Ayram     | Școala Generală | Parohia Ortodoxă | Lăcătuș Ioan    | Fața Visuii |
| 4                                  | Pășune                 | 40             | 48/1  | 2         | 0    | Mureșan Nabalis  | Lăcătuș Ioan    | Parohia Ortodoxă | Lot Zootehnic   | Fața Visuii |
| 5                                  |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 6                                  |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 7                                  |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 8                                  |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 9                                  |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 10                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 11                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 12                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 13                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 14                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 15                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 16                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 17                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 18                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 19                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 20                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 21                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 22                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 23                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 24                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 25                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 26                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 27                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 28                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 29                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| 30                                 |                        |                |       |           |      |                  |                 |                  |                 |             |
| TOTAL                              |                        |                |       | 5         | 4300 |                  |                 |                  |                 |             |

  

| B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
|------------------------------------|------------------------|----------------|-------|-----------|------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| NR. CRT.                           | CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |       | SUPRAFAȚA |      | VECINĂȚĂȚI |                 |                 |                 | OBSERVAȚII |
|                                    |                        | TARLA          | PARC. | Ha        | mp   | NORD       | EST             | SUD             | VEST            |            |
| 1                                  | Cușc. censr.           | 65             | 202   |           | 1000 | Drum com.  | Școala Generală | Școala Generală | Școala Generală |            |
| 2                                  | Fânea                  | 65             | 208   |           | 8200 | Drum com.  | Drum com.       | Foris Francisc  | Nagy Iuliu      |            |
| 3                                  |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 4                                  |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 5                                  |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 6                                  |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 7                                  |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 8                                  |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 9                                  |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| 10                                 |                        |                |       |           |      |            |                 |                 |                 |            |
| TOTAL                              |                        |                |       | 1         | 200  |            |                 |                 |                 |            |

✗ Proprietar

✗ Sarcini :

5. Teren extravilan, în suprafață de 5.5 Ha(55.000 mp) conform acte identificat cu T30 P-150- Cracut - „Teren neîmprejmuit teren liber- categoria de folosință - arabil”.

### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

#### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

| CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |         | SUPRAFAȚĂ |      | VECINĂȚĂȚI      |                  |                 |            | OBSERVAȚII |
|------------------------|----------------|---------|-----------|------|-----------------|------------------|-----------------|------------|------------|
|                        | TABLE (33/1)   | PANCELĂ | HA        | MP   | NORD            | EST              | SUD             | VEST       |            |
| ARABIL                 | 30             | 150     | 5         | 5000 | Sc. Gen. Visuia | Moldovan Dumitru | Sc. Gen. Visuia | Drum expl. | Crăciut    |
|                        | 33             | 50/1    | 2         | 3200 | Drum expl.      | Elekes Zoltan    | Pap Maria       | Drum expl. | Sub VII    |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |
|                        |                |         |           |      |                 |                  |                 |            |            |

#### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

| CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ | NR. TOPOGRAFIC |         | SUPRAFAȚĂ |      | VECINĂȚĂȚI       |                 |                 |                 | OBSERVAȚII    |
|------------------------|----------------|---------|-----------|------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                        | TAIEA (SOLĂ)   | PARCELA | HA        | MP   | NORD             | EST             | SUD             | VEST            |               |
| ARABIL                 | 64             | 123     | -         | 1600 | Drum com.        | Drum com.       | Canal           | Mareș Ioan      | Vatra satului |
|                        | 64             | 29/3    | -         | 1600 | Parohia Ortodoxă | Sc. Gen. Visuia | Buzan Alexandru | Drum expl.      | -II-          |
| II                     |                |         |           |      |                  |                 |                 |                 |               |
| IVEZI                  |                |         |           |      |                  |                 |                 |                 |               |
| AȘUNI                  |                |         |           |      |                  |                 |                 |                 |               |
| IVEZI                  | 64             | 29/4    | -         | 2400 | Parohia Ortodoxă | Drum expl.      | Buzan Alexandru | Școala Gheorghe | Vatra satului |
| II, CONSTRUCȚII        | 64             | 73      | -         | 3400 | Casa Parohială   | Drum com.       | Drum comun.     | Albuș Ioan      | Vatra satului |
| ITE TERENURI           |                |         |           |      |                  |                 |                 |                 |               |
| TOTAL                  |                |         |           |      |                  |                 |                 |                 |               |

☒ Proprietar

☒ Sarcini :



6. Teren extravilan, în suprafață de 2.32 Ha(23.200 mp) conform acte identificat cu T33 P-50/1- Sub Vii - „Teren neîmprejmuit teren liber- categoria de folosință - arabil”.

## SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

[illegible]

### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

[illegible]

 Proprietar

~~☒~~ Sarcini :





8. Teren intravilan, în suprafață de 0.16 Ha(1.600 mp) conform acte identificat cu T64 P-29/3- Vatra Sat - „Teren neîmprejmuit teren liber- categoria de folosință - arabil”.

## SUPRAFATA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

### SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

[illegible]

### SUPRAFATA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

[illegible]

~~Proprietar~~

~~☒~~ Sarcini :

### 3.1.2 Elemente suplimentare de identificare

*Vezi anexe.*

Informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului ianuarie 2024.

### **3.1.3 Istoricul și utilizare**

Terenuri agricole.

### **3.1.4 Descrierea zonei**

Zona de amplasare a imobilului / imobilelor subiect, este o zonă din imediata vecinătate a intravilanului localității Fantanita, Visuia și Micesti (periferie intravilan). imobilele fiind situate cu front la drum de exploatare.

- Alte imobile cu destinație similară, terenuri libere / agricole - cu destinație similară. În imediata vecinătate se află terenuri libere / agricole curți construcții și 300 ml până la imobile rezidențiale unifamiliale. și aflate în zona periferică a intravilanului.

### **3.1.5 Acces auto și pietonal la amplasament**

Accesul la proprietățile analizate se realizează : din drumuri de acces agricole

### **3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului**

Accesul se realizează din drum de pământ.

### **3.1.7 Vecinătăți imediate**

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație agricolă. În.

### **3.1.8 Aspecte legate de topografia amplasamentului**

Topografia plană și ușor înclinată.

### **3.1.9 Utilități**

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă,

#### **3.1.10 Utilități. Regim special**

- Nu este cazul.

#### **3.1.11 Potențial și Intenție de dezvoltare**

- Nu este cazul- nu am fost informați.

#### **3.1.12 Autorizația de construire**

- Nu este cazul- nu am fost informați.

#### **3.1.13 Certificat de urbanism**

- Nu este cazul- nu am fost informați.



## **Analiza pieței imobiliare**

### **3.1.14 Definirea pieței specifice**

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **Teren extravilan / intravilan**, terenuri situate în localitatea Nușeni sau localități comparabile – județ Bistrița-Năsăud.

Teren relativ inclinat / plan (vezi descrierile analitice), cu formă neregulată și vecinătăți imediate terenuri agricole similare ca și destinație.

### **3.1.15 Analiza cererii probabile**

Cererea pentru terenuri similare este constantă în ultima perioadă.

Se efectuează tranzacții predominant între rude și/sau de la proprietari cu proprietăți învecinate, aceștia încercând să își optimizeze geometria suprafețelor.

Cererea pentru terenuri similare este în creștere în ultima perioadă.

Se efectuează tranzacții predominant între rude și/sau de la proprietari cu proprietăți învecinate, aceștia încercând să își optimizeze geometria suprafețelor.

### **3.1.16 Analiza ofertei competitive**

Oferta de vânzare pentru terenuri similare, este peste medie, datorită pretului relativ mediu/mare de vânzare, a divizării pe moștenitori cât și a costurilor ridicate cu documentațiile cadastrale și actele notariale la vânzare.

Astfel de terenuri sunt puține prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature.

Chiar și oferta de vânzare a terenurilor construite este destul de limitată.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

### **3.1.17 Echilibrul pieței**

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este în dezechilibru, în favoarea ofertei, oferta este ușor mai mare decât cererea.

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere / agricole existente disponibile pe piață în zone asimilabile
- Alte Oferte competitive - selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
  - Cotații. În zona analizată terenurile disponibile sunt oferte de vânzare pentru terenuri similare cuprinse între 0,1 – 3 eur/mp
  - Tendințe. Tendința este de creștere a numărului de tranzacții, pe măsura ce utilitățile sunt în extindere și PUG aprobat, cu planuri de sistematizare a zonei

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
  - Ofertele de vânzări terenuri sunt reduse –
  - ele variază în general în intervalul 0,1-3 €/mp

## 4 ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

### 4.1 Cea mai bună utilizare

#### 4.1.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

#### 4.1.2 Încadrare conform URBANISM

- Nu este cazul

#### 4.1.3 Utilizări ADMISE

- Nu este cazul

#### 4.1.4 Limitări conform URBANISM

Nu este cazul.

#### 4.1.5 Caracteristici NECESARE parcele

- Nu este cazul

#### 4.1.6 Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Nu este cazul

#### 4.1.7 Alternative

Nu este cazul.

#### 4.1.8 Concluzii subiect

Concluzie:

- Teren extravilan / intravilan , considerat liber, arabil.;
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru dezvoltare investiții în agricultură/dezvoltare parcuri fotovoltaice) de formă și vecinătăți
- 

#### 4.1.9 Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

### 4.2 Evaluarea terenului

#### 4.2.1 Metodologie

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.  
Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:



- **Comparația directă**
- **Metode alternative**

#### **4.2.2 Particularități de definire teren**

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.  
Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

- Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

#### **4.2.3 Particularități metodologie aplicată**

În speța de față s-a aplicat:

- **Comparația directă.**

#### **4.2.4 Comparația directă**

##### **4.2.4.1 Aspecte teoretice**

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

✍ De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere / agricole din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

✍ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

##### **4.2.4.2 Criteriul de comparație adecvat**

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

##### **4.2.4.3 Particularități selectare date piață**

Pentru astfel de terenuri

- ✍ terenuri cu suprafețe medii/ mici, ca cel subiect,
- ✍ cu potențial

putem defini:

- ✍ astfel de terenuri libere / agricole sunt prezente pe piața,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecție comparabilelor:

- ✍ principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil.
- ✍ s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale localității Miceștii de Câmpie și localități comparabile.
- ✍ au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabilă.

##### **4.2.4.4 Comparabile utilizate.**

Vezi anexe

**Grilă de calcul -comparație directă.**

- Teren neîmprejmuit\_teren liber- categoria de folosință – arabil.

| ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE           |                                |                                    |                                                      |                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Elemente de comparatie                | Proprietatea evaluata Livezile | TERENURI COMPARABILE               |                                                      |                                     |
|                                       | Intravilan                     | Comparabila A-<br>Extravilan Teaca | Comparabila B-<br>Extravilan Sanmihailu de<br>Campie | Comparabila C-<br>Posmus extravilan |
| 40.000,0                              | supraf.<br>front               | Ocnita<br>4.400                    | 58.000                                               | 13.000                              |
| Pret(oferta/vanzare)(Eur/mp)          |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Valoare teren                         |                                | € 5.500                            | € 66.000                                             | € 25.782                            |
| Valoare teren euro/ mp                |                                | € 1,250                            | € 1,138                                              | € 1,983                             |
| Conditii de piata-Data ofertei        | iun.25                         | iun.25                             | iun.25                                               | iun.25                              |
| Ajustare %                            |                                | 0%                                 | 0%                                                   | 0%                                  |
| Valoarea ajustarii %                  |                                | 0,00                               | 0,00                                                 | 0,00                                |
| Pret corectat                         |                                | € 1,25                             | € 1,14                                               | € 1,98                              |
| Tipul (oferta/tranzactie)             | vanzare                        | oferta                             | oferta                                               | oferta                              |
| Ajustare %                            |                                | -40%                               | -40%                                                 | -40%                                |
| Valoarea ajustarii %                  |                                | -€ 0,50                            | -€ 0,46                                              | -€ 0,79                             |
| Drepturi de proprietate               | integral                       | integral                           | integral                                             | integral                            |
| Ajustare EUR/mp                       |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Valoarea ajustarii %                  |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Pret corectat                         |                                | € 0,75                             | € 0,68                                               | € 1,19                              |
| Conditii de finantare                 | cash                           | similar                            | similar                                              | similar                             |
| Valoarea ajustarii %                  |                                | 0%                                 | 0%                                                   | 0%                                  |
| Pret corectat                         |                                | € 0,75                             | € 0,68                                               | € 1,19                              |
| Conditii de vanzare                   | normal                         | similar                            | construit                                            | similar                             |
| Valoarea ajustarii %                  |                                | 0%                                 | 0%                                                   | 0%                                  |
| Pret corectat                         |                                | € 0,75                             | € 0,68                                               | € 1,19                              |
| Localizare                            | Micesti Intravilan Agricol     | Teaca Extravilan-                  | Sanmihailu de<br>Campie Extravilan-                  | Posmus extravilan -                 |
| Ajustare %                            |                                | -45%                               | -60%                                                 | -60%                                |
| Valoarea ajustarii                    |                                | -€ 0,34                            | -€ 0,41                                              | -€ 0,71                             |
| Pret corectat                         |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Acces                                 | la drum de acces de exploatare | similar                            | similar                                              | similar                             |
| Ajustare %                            |                                | 0%                                 | 0%                                                   | 0%                                  |
| Valoarea ajustarii                    |                                | € 0,00                             | € 0,00                                               | € 0,00                              |
| Pret corectat                         |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Forma/ delimitare                     |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Ajustare %                            |                                | 0%                                 | 0%                                                   | 0%                                  |
| Valoarea ajustarii                    |                                | € 0,00                             | € 0,00                                               | € 0,00                              |
| Suprafata                             | 40.000,0                       | 4.400,00                           | 58.000,00                                            | 13.000,00                           |
| Ajustare %                            |                                | -21%                               | 8%                                                   | -13%                                |
| Valoarea ajustarii                    |                                | -€ 0,16                            | € 0,06                                               | -€ 0,15                             |
| Pret corectat                         |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Deschidere / Raportul laturilor       |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Ajustare %                            |                                | 0%                                 | 0%                                                   | 0%                                  |
| Valoarea ajustarii                    |                                | € 0,00                             | € 0,00                                               | € 0,00                              |
| Pret corectat                         |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Topografie                            | plan, usor inclinat            | similar                            | plan                                                 | plan                                |
| Ajustare %                            |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Valoarea ajustarii                    |                                | € 0,00                             | € 0,00                                               | € 0,00                              |
| Destinatia(utilizarea terenului)/CMBU | agricol                        | similar                            | similar                                              | similar                             |
| Ajustare                              |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Valoarea ajustarii %                  |                                | € 0,00                             | € 0,00                                               | € 0,00                              |
| Pret corectat                         |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Utilitati                             |                                | similar                            | similar                                              | similar                             |
| Ajustare EUR/mp                       |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Valoarea ajustarii                    |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Pret corectat                         |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Conditii speciale sau amenajari       | nu                             | nu                                 | nu                                                   | nu                                  |
| Ajustare EUR/mp                       |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Valoarea ajustarii                    |                                |                                    |                                                      |                                     |
| Pret corectat                         |                                | € 0,25                             | € 0,33                                               | € 0,32                              |
| Total corectie bruta ( % )            |                                | 66%                                | 69%                                                  | 73%                                 |
| Total corectie bruta ( eur/mp )       |                                | 0,50                               | 0,47                                                 | 0,87                                |
| Valoarea estimata(rotunjita)          | Comp A Intravilan              | 0,25                               | EURO/mp                                              | 5,0422                              |
| S teren parcela =                     | 40.000,0                       | 10.000 EUR                         | 50.000 lei                                           | Curs BNR 09.06.2025                 |
|                                       | Comp A extravilan              | 0,23 EUR                           | 1,146 lei                                            | 3.421 EUR                           |

Informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului ianuarie 2024.



#### 4.2.4.5 Justificare ajustări aplicare

- Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare
  - Drept de proprietate : nu au fost necesare ajustări;
  - Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
  - Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
  - Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
  - Ajustările pentru localizare și acces, au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotate ca și cea a comparabilelor: s-au aplicat ajustări negative comparabilelor 1, 2, 3 deoarece sunt situate în zone cotate superior fata de proprietatea analizata;
  - Caracteristici fizice - suprafață : s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1,2, 3 deoarece dețin suprafețe mai mari care unitar se tranzacționează la valori mai mici ;
  - Caracteristici fizice – front: ajustări minimale datorita diferentelor obtinute intre comparabile la care raportul intre laturi si proprietatea analizata este usor inferior; Topografie: suprafete de teren plane vv teren analizat usor inclinat/plan.
  - Caracteristici fizice - topografie : nu au fost necesare ajustări suprafața de teren este mărginită pe o latură de un canal de colectare a apelor pluviale- ajustari minimale;
  - Destinația: C2, C3 parcele extravilane situate în imediata vecinătate a intravilanului- proprietatea analizata situate în intravilan- periferic în imediata vecinătate a extravilanului.
  - Utilități: au fost necesare ajustări minimale, loturi de teren cu utilitati la distanta;
  - Amenajari: ajustăricare cuantifica diferenta traversat de rețeaua de inalta tensiune.;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări

#### 4.2.4.6 Rezultat comparație directă:

**Valoarea de piata**  
**0,25 euro / mp teren intravilan agricol**  
**0,20 euro / mp teren extravilan agricol**

### 4.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

#### 4.3.1 Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea prin PIAȚĂ.

#### 4.3.2 Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenul subiect.

#### 4.3.3 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat construibil, ținând

seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

## Valoarea de piata

**0,25 euro / mp teren intravilan agricol**

**0,20 euro / mp teren extravilan agricol**

## 5 ANEXE

### 5.1 Fotografii relevante

Anexă distinctă

### 5.2 Documente justificative

#### 5.2.1 Documente justificative - documente proprietate

#### 5.2.2 Documente justificative – notificare inspectie

## 5.3 CUPRINS

|        |                                                                                        |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1    | SINTEZA EVALUĂRII.....                                                                 | 2  |
| 1.1.1  | EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ:.....                                                      | 2  |
| 1.1.2  | INSPECȚIE LIMITATĂ.....                                                                | 5  |
| 1.1.3  | IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECȚIE LIMITATĂ- NU ESTE CAZUL .....                     | 5  |
| 1.1.4  | CONCLUZIA VALORICĂ:.....                                                               | 6  |
| 1.1.5  | CERTIFICARE 08E-25-1 / 2024.....                                                       | 9  |
| 1.2    | CUPRINS.....                                                                           | 31 |
| 2      | TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....                                               | 10 |
| 2.1    | IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....                                        | 10 |
| 2.2    | IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI .....                           | 10 |
| 2.3    | SCOPUL EVALUĂRII .....                                                                 | 10 |
| 2.4    | IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII .....                                          | 10 |
| 2.4.1  | IDENTIFICARE SUMARĂ.....                                                               | 10 |
| 2.4.2  | DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.....                           | 11 |
| 2.4.3  | SARCINI .....                                                                          | 11 |
| 2.4.4  | IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.....                            | 11 |
| 2.4.5  | LUCRĂRI ÎN CURS.....                                                                   | 11 |
| 2.4.6  | AMENAJĂRI NECESARE.....                                                                | 11 |
| 2.4.7  | ALTE PRECIZĂRI .....                                                                   | 11 |
| 2.5    | TIPUL VALORII ESTIMATE .....                                                           | 11 |
| 2.5.1  | MODALITĂȚI DE PLATĂ.....                                                               | 12 |
| 2.5.2  | MONEDA RAPORTULUI .....                                                                | 12 |
| 2.6    | DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII.....                                                   | 12 |
| 2.7    | DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII ..... | 12 |
| 2.8    | DATA EMITERII RAPORTULUI .....                                                         | 12 |
| 2.9    | DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII .....                                | 12 |
| 2.9.1  | RESTRIȚII DOCUMENTARE .....                                                            | 12 |
| 2.9.2  | INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....                                                            | 13 |
| 2.9.3  | CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII.....                                                        | 13 |
| 2.10   | NĂTURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA .....                       | 13 |
| 2.10.1 | DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE .....                                                    | 13 |

Informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului ianuarie 2024.



|          |                                                                            |                                       |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2.10.2   | DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE .....                        | 13                                    |
| 2.11     | IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....                                          | 13                                    |
| 2.11.1   | IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE .....                        | 13                                    |
| 2.11.2   | IPOTEZE GENERALE .....                                                     | 14                                    |
| 2.11.3   | IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE .....                                      | 15                                    |
| 2.11.4   | EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE .....                                         | 15                                    |
| 2.12     | VALABILITATEA RAPORTULUI .....                                             | 15                                    |
| 2.13     | FRUCTIFICARE VALORI .....                                                  | 15                                    |
| 2.14     | STANDARDE UTILIZATE .....                                                  | 15                                    |
| 2.14.1   | DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV .....                            | 15                                    |
| 2.14.2   | MENTIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE .....                           | 15                                    |
| 2.15     | RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....                       | 16                                    |
| 2.15.1   | RESTRICȚII DE UTILIZARE .....                                              | 16                                    |
| 2.15.2   | CLAUZĂ DE NEPUBLICARE .....                                                | 16                                    |
| 2.16     | DESCRIEREA RAPORTULUI .....                                                | 16                                    |
| <b>3</b> | <b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>                                           | <b>17</b>                             |
| 3.1      | PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....                        | 17                                    |
| 3.1.1    | SITUAȚIA JURIDICĂ .....                                                    | 17                                    |
| 3.1.2    | ELEMENTE SUPLEMENTARE DE IDENTIFICARE .....                                | 24                                    |
| 3.1.3    | ISTORICUL ȘI UTILIZARE .....                                               | 25                                    |
| 3.1.4    | DESCRIEREA ZONEI .....                                                     | 25                                    |
| 3.1.5    | ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT .....                                | 25                                    |
| 3.1.6    | ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI .....                     | 25                                    |
| 3.1.7    | VECINĂȚĂȚI IMEDiate .....                                                  | 25                                    |
| 3.1.8    | ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI .....                         | 25                                    |
| 3.1.9    | UTILITĂȚI .....                                                            | 25                                    |
| 3.1.10   | UTILITĂȚI, REGIM SPECIAL .....                                             | 25                                    |
| 3.1.11   | POTENȚIAL ȘI INTENȚIE DE DEZVOLTARE .....                                  | 25                                    |
| 3.1.12   | AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE .....                                            | 25                                    |
| 3.1.13   | CERTIFICAT DE URBANISM .....                                               | 25                                    |
|          | ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....                                            | 26                                    |
| 3.1.14   | DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE .....                                           | 26                                    |
| 3.1.15   | ANALIZA CERERII PROBABLE .....                                             | 26                                    |
| 3.1.16   | ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE .....                                          | 26                                    |
| 3.1.17   | ECHILIBRUL PIEȚEI .....                                                    | 26                                    |
| <b>4</b> | <b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII .....</b>                                  | <b>27</b>                             |
| 4.1      | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....                                               | 27                                    |
| 4.1.1    | ELEMENTE TEORETICE .....                                                   | 27                                    |
| 4.1.2    | ÎNCADRARE CONFORM URBANISM .....                                           | 27                                    |
| 4.1.3    | UTILIZĂRI ADMISE .....                                                     | 27                                    |
| 4.1.4    | LIMITĂRI CONFORM URBANISM .....                                            | 27                                    |
| 4.1.5    | CARACTERISTICI NECESARE PARCELE .....                                      | 27                                    |
| 4.1.6    | DEZVOLTARE INTENȚIONATĂ .....                                              | 27                                    |
| 4.1.7    | ALTERNATIVE .....                                                          | 27                                    |
| 4.1.8    | CONCLUZII SUBIECT .....                                                    | 27                                    |
| 4.1.9    | CONCORDANȚĂ CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA INTENȚIONATĂ ..... | 27                                    |
| 4.2      | EVALUAREA TERENULUI .....                                                  | 27                                    |
| 4.2.1    | METODOLOGIE .....                                                          | 27                                    |
| 4.2.2    | PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN .....                                    | 28                                    |
| 4.2.3    | PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ .....                                 | 28                                    |
| 4.2.4    | COMPARAȚIA DIRECTĂ .....                                                   | 28                                    |
| 4.2.4.1  | ASPECTE TEORETICE .....                                                    | 28                                    |
| 4.2.4.2  | CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT .....                                      | 28                                    |
| 4.2.4.3  | PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ .....                                 | 28                                    |
| 4.2.4.4  | COMPARABILE UTILIZATE .....                                                | 28                                    |
| 4.2.4.5  | JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE .....                                        | 30                                    |
| 4.2.4.6  | REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ .....                                          | 30                                    |
| 4.3      | RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI .....                     | 30                                    |
| 4.3.1    | REZULTATELE EVALUĂRII .....                                                | 30                                    |
| 4.3.2    | EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII .....                   | 30                                    |
| 4.3.3    | CONCLUZIA VALORICĂ .....                                                   | 30                                    |
| <b>5</b> | <b>ANEXE .....</b>                                                         | <b>31</b>                             |
| 5.1      | FOTOGRAFIILE RELEVANTE .....                                               | 31                                    |
| 5.2      | DOCUMENTE JUSTIFICATIVE .....                                              | 31                                    |
| 5.2.1    | DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - DOCUMENTE PROPRIETATE .....                      | 31                                    |
| 5.2.2    | DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - NOTIFICARE INSPECTIE .....                       | 31                                    |
| 5.3      | EXTRAS ANALIZĂ PIAȚĂ ȘI CALCULE ANEXE .....                                | EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT. |