



CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE

Teren Intravilan CF 106070 - SALONTA, JUD. BIHOR -



ADRESA	str. str. Ghestului nr. 1D, Salonta
DESTINATARUL LUCRĂRII	Municipiul Salonta
SOLICITANTUL LUCRĂRII	Municipiul Salonta
PROPRIETARI	Municipiul Salonta
EVALUATOR	ec HODISAN MIHAI FELICIAN Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	20 IANUARIE 2023

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



I. SINTEZA



1.1	EVALUATOR	HODISAN MIHAI FELICIAN
	Legitimație ANEVAR	Nr.13149 /2008
	Parafa	Nr. 13149 – valabilă 2023

1.2	SOLICITANT	▪ MUNICIPIUL SALONTA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ MUNICIPIUL SALONTA

1.3	PROPRIETATEA EVALUATA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren INTRAVILAN ocupat de constructii in Municipiul Salonta ▪ <u>Suprafata teren:</u> T: S=1797mp - CF 106070
	Proprietar	MUNICIPIUL SALONTA
	Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"> ▪ str. Ghestului nr. 1D ▪ Localitatea: Salonta

1.4.	ARGUMENTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoarea este exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale aferente datei raportului. ▪ Valoarea este o predictie, este subiectiva; iar evaluarea este o opinie asupra unei valori. ▪ Prezentul rezumat este utilizat impreuna cu raportul din care face parte.
------	------------------	---

1.5	DECLARAREA VALORII
-----	---------------------------

Nr CRT	Nr CF	Localitate	Suprafata	Tip Teren	PROPRIETAR	EUR/MP	VAL EURO	VAL LEI
1	106070	SALONTA	1797	INTRAVILAN	MUNICIPIUL SALONTA	10.89	19,569.33	96,694.00

VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A.

<p>HODISAN MIHAI FELICIAN</p> <p><i>Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR</i></p>	
---	--

II. BAZA DE EVALUARE



Valoare de Piata	
OBIECTIV	ESTIMAREA VALORII DE PIATA PENTRU TERENUL SUBIECT - T: S=1797mp - CF 106070
2.1 DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.01.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4.9411 RON
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspekția a fost efectuată de către evaluatorul Hodisan Felician Mihai la data de 19.01.2023

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p><u>Proprietari:</u> MUNICIPIUL SALONTA</p> <p><u>Suprafata:</u> T: S=1797mp - CF 106070</p> <p>Evaluatorul a avut la dispozitie cartea funciara nr.106070 Salonta</p> <p style="text-align: center;">A. Partea I. Descrierea Imobilului</p> <p style="text-align: center;">TEREN Intravilan Nr. CF vechi: ndf 96</p> <p style="text-align: center;"><i>Adresa: Loc. Salonta, Str Ghestului, Nr. 1/D, Jud. Bihor</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral topografic</th> <th>Suprafata* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>CAD: 41/2</td> <td>1.797</td> <td>Teren</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">B. Partea II. Proprietari și acte</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1158 / 18/05/2004</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Hotarare nr. 60, din 29/04/2004 emis de Municipiul Salonta:</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">1) MUNICIPIUL SALONTA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF ndf 96)</i></td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe	A1	CAD: 41/2	1.797	Teren	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	1158 / 18/05/2004		Hotarare nr. 60, din 29/04/2004 emis de Municipiul Salonta:		B1	A1	1/1		1) MUNICIPIUL SALONTA		<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF ndf 96)</i>	
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe																				
A1	CAD: 41/2	1.797	Teren																				
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe																						
1158 / 18/05/2004																							
Hotarare nr. 60, din 29/04/2004 emis de Municipiul Salonta:																							
B1	A1																						
1/1																							
1) MUNICIPIUL SALONTA																							
<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF ndf 96)</i>																							

DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	<p>Dreptul de proprietate asupra terenului apartine Municipiului Salonta</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adresa: Salonta , str. Ghestului nr. 1D ▪ CF 106070, NR. CAD. 41/2
---	---

SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren intravilan cu constructii cu suprafata de 1797 mp
-------------------------------------	---

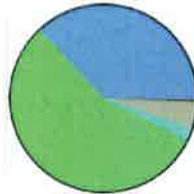
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
--------------------------------------	--



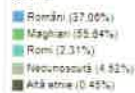
Municipiul Salonta este situat în partea de vest a României, în sud-vestul județului Bihor, la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ) și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria "Salonta - Mēhkerék". Este străbătut de canalul Culișer. **Cartiere Salonta**
 Cartierele Salontei: Centru, Avram-Iancu, Cartierul Gară, Gociou, Fiveschert, Moara.

Demografie

Demografie [\[modificare \]](#) [\[modificare sursă \]](#)



Componenta etnică a municipiului Salonta



Componenta confesională a municipiului Salonta



Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Salonta se ridică la 17.735 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 18.074 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (55,64%). Principalele minorități sunt cele de români (37,07%) și romi (2,31%). Pentru 4,53% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, locuitorii fiind reformați (47,65%), ortodocși (34,28%), catolici (7,22%) și bapțiști (3,15%). Pentru 4,78% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[3]



Salonta în Harta Iosefină a Comitatului Bihor, 17

ZONA DE AMPLASARE DATE GEOGRAFICE

Componenta etnică a municipiului Salonta

- Români (37,06%)
- Maghiari (55,64%)
- Romi (2,31%)
- Necunoscută (4,52%)
- Altă etnie (0,45%)

Componenta confesională a municipiului Salonta

- Ortodocși (34,27%)
- Romano-catolici (7,21%)
- Reformați (47,64%)
- Bapțiști (3,15%)
- Necunoscută (4,77%)
- Altă religie (2,93%)

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE





	UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea de energie electrică: DA ▪ Retea de apă: DA ▪ Retea de termoficare: NU ▪ Retea de canalizare: DA ▪ Retea de telefonie: NU ▪ Retea de gaz: NU
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din punct de vedere ambiental este o zona industriala
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea are front stradal. ▪ Imobilul este situat in zona mediana/periferica a localitatii ▪ Zona industriala

DESCRIEREA PROPRIETATII - TEREN + CONSTRUCTII		
2.6	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in Municipiul Salonta
	VECINATATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zona industriala
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul de tip intravilan cu front stradal ▪ Terenul este plan ▪ Terenul este in proximitatea retelelor de apa, canalizare, gaz si curent

2.7	CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în zona mediana/periferica a localitatii
-----	---------------------------------------	--

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> • Piața terenurilor intravilane, situate in Municipiul Salonta, in zona mediana si periferica
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> • Zonă preponderent industriala • Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare • Din punct de vedere economic: zona cu șomaj scazut
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Medie
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Medie
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> • Atat cererea cat si ofertarea Activelor sunt similare cu Activul obiect
	PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: NU ESTE CAZUL • Maxim: NU ESTE CAZUL
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: NU ESTE CAZUL • Maxim: NU ESTE CAZUL
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> • In zona studiata exista o piata imobiliara restransa, astfel ca s-au luat in considerare nivelul mediu de preturi pentru imobile similare din zone similar a arealului studiat.

IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-salonta/189199iiiih27026e8g5d9270d8600f6.html>

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravila...

publi24.ro

Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vand teren intravilan in salonta

Bihor, Salonta Vezi pe harta

25 000 EUR

Publicat din 02.07.2022 11:19:34

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1 / 3



Descriere

vand teren intravilan 30 de ari pe strada Vasile Lucaciu, are iesire la 2 strazi una asfaltata si una nu. terenul are 18 metri latime.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744554291

0744554291

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 350

Raporteaza



Victor

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Știre

Zona Obor se schimbă total! Vezi cum va arăta

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cu-potential-dezvoltare-destinatii-multiple-salonta/17f145f6d39d7f202290719h56632ff7.html>

Brucken imobiliare - 3000 mp intravilan salonta

90 000 EUR

Bihor, Salonta Nord Vezi pe harta

Scadent pana la 30 noi 2020 la 11 noi 42



4078617177

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 916

Raporteaza



Stefanovici Cezar

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	3000.0 m ²
Front stradal	45
Numar fronturi	1

Descriere

De vanzare teren intravilan, constructibil, cu potential de dezvoltare destinatii multiple, in Salonta - zona Nord

SUPRAFATA: 3000 MP2

LOCALIZARE: In orasul Salonta pe drumul European E671 care face legatura intre mun. Oradea si mun. Arad

DIMENSIUNE 45m (front stradal) cu 67 m l#259:#539;ime

SUPRAFATA: Plana

UTILITATI apa, canalizare, curent, gaz

CATEGORIE: Intravilan

Este situat in Nordul orasului Salonta pe drumul European E671 care face legatura dintre mun. Arad si mun. Oradea.

Are o pozitionare foarte buna, este aproape de centrul orasului Salonta si front direct la drumul European E671 care este un drum intens tranzitat atat de autoturisme cat si de camioane

Utilitatile apa, canalizarea si curentul sunt deja trase pe proprietate iar gazul este la limita proprietatii.

Zona este in dezvoltare, principalul atu fiind pozitia foarte buna, foarte aproape de centrul orasului cat si de zona industriala.

Pe teren exista o casa demotabila.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-arabil-in-intravilan-IDfNtIJ.html#65938c72c0>



VANZATOR



Evelina

Pe OLX din decembrie 2018

#Cred ca ti sunt util

☎ 076 429 6495

Trimitte mesaj

Mai multe aratari ale acestui vanzator



LOCALIZARE

📍 Salonta, Bihor



Gazon Artificial Verde 1X

350 Lei

Cumpără



Fântână De Interior Cu Flu

109 Lei

Cumpără

Asa by vooai.ro

▶ x

Postat: 14 Iunie 2022

Teren arabil in intravilan

25 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

DESCRIERE

Terenul este situat pe strada Ghestului cu acces direct la strada nr 1! Toate actele sunt in regula. Sunt trase CURENT(mono si trifazic) si APA. Terenul este situat in orasul Salonta in apropiere de zona garii. Loc pentru potentiala afaceri sau loc pentru casa.

Suprafata: 5000 m2

Pret: 25€ m2 NEGOCIABIL

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare

Relațiile dintre compartimentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și compartimentul pieței sunt esențiale pentru conceptul "cea mai bună utilizare". Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare "cea mai bună utilizare" este un concept fundamentat pe piața imobiliară.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ESTE DEFINITĂ ASTFEL:

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare".

5.1.1. Scopul analizei celei mai bune utilizări

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

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

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

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

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

5.1.2. Criteriile analizei

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

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

Permisibilă legal

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

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

Posibilă fizic

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

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

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

Fezabilă financiar



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

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

Maximum productivă

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

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

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

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

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

5.1.4. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit, în cazul de față având în vedere că sunt construcții de tip industrial, aceasta este cea mai bună utilizare.

VI. EVALUARE

CADRU LEGAL - PREZENTUL RAPORT NU ESTE LIMITAT LA STANDARDELE DE EVALUARE SI LEGISLATIA DESCRISA MAI JOS.

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

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE - MODURI DE ABORDARE

Pentru determinarea VALORII DE PIATA Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 – Ghid de evaluare GEV 630, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piața.

6.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

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

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



METODA COMPARATIILOR UNITARE

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

Valoarea de piata a terenului

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

Evaluarea construcțiilor

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

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

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

Conform definițiilor

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

In cazul constructiilor abordarea prin costuri este cea optima !!!, aici fiind vorba de un teren NU ESTE CAZUL

6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

Procedura de evaluare

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

1. Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată totală de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății subiect. Această metodă se bazează pe vânzările proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.

2. Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revanzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune (de obicei cuprinsă între 5 și 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și eventuala valoare terminală (valoarea din revanzarea proprietății).

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

În vederea abordării prin venit, se parcurg următoarele etape:

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

AVAND IN VEDERE TIPUL TERENULUI NU ESTE CAZUL

6.3 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

BAZELE ABORDARII PRIN PIATA

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

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

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

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

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

Analiza datelor de piata

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

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

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

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

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

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

Tehnici utilizate in cadrul abordarii prin piata

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

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

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



Elemente de comparatie

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

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

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

TEHNICI CANTITATIVE

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

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

Analiza pe perechi de date

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

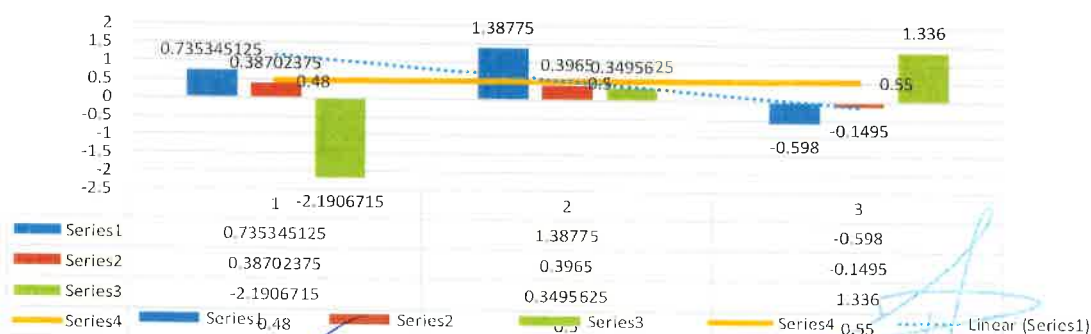
Abordarea prin comparatii se preteaza in cazul terenului de fata !!!

TEREN	INTRAVILAN	AFERENT		ZONA	Periferic
NR INVENTAR	1000309	ADRESA	str. Ghestului nr. 1D	FRONT	DA
NR CAD	106070	SUPRAFATA MP	1797	UTILITATI	A/C, EL, GAZ
UTILIZARE	Curti Constructii	CMBU	INDUSTRIAL	TOPOGRAFIE	Plan orizontal
GRILA CALCUL	TABEL COMPARATII DIRECTE			TEREN	
Unitate de comparatie	Activul de evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)	
Pret oferta E/mp		8.33	25.00	7.00	
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Corectie pt. oferta		-5%	-5%	-5%	
Valoarea corectiei		-0.416666667	-1.25	-0.35	
Pret corectat		7.92	23.75	6.65	
1)Dr. de propr.transm.	/	Integral	Integral	Integral	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		7.92	23.75	6.65	
2)Condit.de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		7.92	23.75	6.65	
3)Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		7.92	23.75	6.65	
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	0	-	
Pret corectat		7.92	23.75	6.65	
5)Conditii de piata	iunie 2022	la zi	la zi	la zi	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		0	-	0	
Pret corectat		7.92	23.75	6.65	
6)Localizare	str. Ghestului nr. 1D	V. Lucaciu	Ghestului	V. Tepes	
Corectie		10%	0%	15%	
valoarea corectiei		0.79	0	0.9975	
Pret corectat		8.71	23.75	7.65	
7)Caract. Fizice(supr)	1797	3000	5000	3600	
Corectii		10%	20%	10%	
valoarea corectiei		0.87	4.75	0.76	
Pret corectat		9.58	28.50	8.41	
7.1.Front la strada	DA	DA	DA	DA	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		9.58	28.50	8.41	
7.2.Utilitati	A/C, EL, GAZ	A/C, EL, GAZ	A/C, CURENT	A/C, EL, GAZ	
corectii		0%	-10%	0%	
valoarea corectiei		-	(2.38)	-	
Pret corectat		9.58	26.13	8.41	
7.3 topografia	Plan orizontal	PLAN	PLAN	PLAN	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		9.58	26.13	8.41	
8)Drum conditii	Asfalt	Asfalt	Macadam	Macadam	
Corectie		0%	5%	5%	
valoarea corectiei		-	1.19	0.38	
Pret corectat		9.58	27.31	8.79	
9)Zona	Periferic	Median	Periferic	Periferic	
Corectie		5%	0%	0%	
valoarea corectiei		0.44	-	-	
Pret corectat		10.01	27.31	8.79	
10)Utilizari	INDUSTRIAL	REZIDENTIAL	INDUSTRIAL	REZIDENTIAL	
Corectie		10%	0%	10%	
valoarea corectiei		0.87	0.00	0.76475	
Pret corectat		10.89	27.31	9.56	
CORECTIE TOTAL NETA		1.68	2.31	2.56	
corectie totala neta %		20%	9%	37%	
Corectie total bruta		(7.94)	1.25	-0.18	
Corectie total bruta %		40%	40%	45%	
VAL.UNIT.SELECTE	Eur/mp	10.89	4.9411	53.81	



Drum acces	VALOARE INVENTAR	TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
Asfalt	96,694.00	VALOARE TOTALA	96694.02	19569.33	96694.02
	V. CONCESIUNE / AN	VALOARE UNITARA	53.81	10.89	53.81
	3,868.00	V min CONCESIUNE / AN	3867.76	782.77	3867.76
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
executare fata de oferta propriuzisa de:			-5%	-5%	-5%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale contidtilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente lunii:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			la zi	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			V. Lucaciu	Ghestului	V. Tepes
			10%	0%	15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			3000	5000	3600
			10%	20%	10%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			0%	0%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-10%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			0%	0%	0%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Macadam	Macadam
			0%	5%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Median	Periferic	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			5%	0%	0%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			REZIDENTIAL	INDUSTRIAL	REZIDENTIAL
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			10%	0%	10%

Tabul de sinteza a corectiilor aplicate



6.4. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIATA – conform IVS Cadru General

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

HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR

NR LEG 13149

Valabila 2022



6.4.1 LEGISLATIE SPECIFICA

Concesionarea bunurilor proprietate publică | Codul administrativ

Parte integrantă din Ordonanță de urgență 57/2019

*Exercitarea dreptului de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ teritoriale –
Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ teritoriale -*

SECȚIUNEA a 3-a

Concesionarea bunurilor proprietate publică



ARTICOLUL 302

Obiectul dreptului de concesiune

Doctrină (1)

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

ARTICOLUL 303

Titularii dreptului de concesiune

Jurisprudență

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Jurisprudență

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.

ARTICOLUL 307

Redevența

Jurisprudență

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale statului, se constituie venit după cum urmează:

Puneri în aplicare (1), Referințe (1), Derogări (1), Reviste (1)

a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;



c) 20% la bugetul de stat.

(3) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale concedente.

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

ARTICOLUL 308

Procedura administrativă de inițiere a concesionării

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenței;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz; Punerii în aplicare (1)

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

ARTICOLUL 309

Studiul de oportunitate

Jurisprudență

- (1) Concedentul este obligat ca, în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.
- (2) În cazurile în care autoritatea publică nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate prevăzut la art. 308 alin. (4), aceasta poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.
- (3) Contractarea serviciilor prevăzute la alin. (2) se face cu respectarea legislației privind atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și a legislației naționale și europene în domeniul concurenței și al ajutorului de stat.
- (4) În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz. În acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.
- (5) Studiul de oportunitate se aprobă de către concedent, prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.
- (6) Concesiunea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (5), prin hotărâre a Guvernului, a consiliului local, județean sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz.
- (7) În baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (5), concedentul elaborează caietul de sarcini al concesiunii.



ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006 ACTUALIZATA



La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

LEGEA 50/1991 actualizată



De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „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.”

VII. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

7.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

7.2. Ipoteze:

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



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

7.3. Condiții limitative:

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



7.3. INFORMAȚII UTILIZATE

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

7.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

VALOAREA DE PIATA – conform GEV 630

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

7.5. DATA ESTIMARII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Decembrie 2022. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 20.01.2023

7.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.9411 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

7.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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



7.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul beneficiarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

7.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

7.10. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- analizele și opiniile noastre nu au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Internațional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului .
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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

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

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



VIII. CONCLUZII

Valoarea estimata propusă, opinia și concluziile evaluatorului

În partea de analiza a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute în urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland întreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. S-au facut calcule prin abordarea prin piata, din care s-a ales valoarea cea mai apropiata de subiect respectiv:

RECONCILIAREA REZULTATELOR

Nr CRT	Nr CF	Localitate	Suprafata	Tip Teren	PROPRIETAR	EUR/MP	VAL EURO	VAL LEI
1	106070	SALONTA	1797	INTRAVILAN	MUNICIPIUL SALONTA	10.89	19,569.33	96,694.00

HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR

NR LEG 13149

Valabila 2021

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



ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII





ANEXA NR. 3 – LOCALIZAREA PROPRIETATII



ANEXA NR. 3 – ACTE JUSTIFICATIVE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Salonta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106070 Salonta

Nr. cerere	1209
Ziua	17
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100155212674



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: ndf 96

Adresa: Loc. Salonta, Str Ghestului, Nr. 1/D, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 41/2		1.797	Teren

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 41/2-C1	Loc. Salonta, Str Ghestului, Nr. 1/D, Jud Bihor	S. construita la sol: 176 mp. Depozit
A1.2	CAD: 41/2-C2	Loc. Salonta, Str Ghestului, Nr. 1/D, Jud Bihor	S. construita la sol: 40 mp: Casa P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1158 / 18/05/2004		
Hotarare nr. 60, din 29/04/2004 emis de Municipiul Salonta:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SALONTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF ndf 96)	A1
6066 / 23/08/2007		
Adeverinta nr. 5554p, din 20/08/2007 emis de Primaria Salonta:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC FEROREGAL SRL	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
200 / 28/01/2005		
Hotarare nr. 72, din 30/09/2004 emis de Primaria Salonta (Contract de concesiune nr. 5454/22.11.2004);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC FEROREGAL SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF ndf 96)	A1

Carte Funciară Nr. 106070 Comuna/Oraș/Municipiu: Salonta

Anexa Nr. 1 La Partea I



Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 41/2	1.797	Teren

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.797	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 41/2-C1	constructii industriale si edilitare	176	Cu acte	S. construita la sol:176 mp: Depozit
A1.2	CAD: 41/2-C2	constructii de locuinte	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp: Casa P+M

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutiunii,
17-01-2023

Asistent Registrator,
Iuliu-Cezar JOO

Referent,

Data eliberarii,
17-01-2023

(parafa si semnatura)

(parafa si semnatura)