

RAPORT DE EVALUARE




4722 / 19 iunie 2020

Teren intravilan

ADRESA PROPRIETATII:	Mun. Satu Mare, Parc Industrial Sud, jud. Satu Mare
PROPRIETAR:	ORASUL SATU MARE, drept de proprietate dobandit in baza Act notarial nr. 4904/05.11.2010

CLIENT:	PRIMARIA MUNICIPIULUI SATU MARE
Adresa:	Mun.Satu Mare, Piata 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, cod poștal 440026;
DESTINATAR:	C. L. al Mun. SATU MARE

SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	SC JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	Bojan Nicolae – Emanoil
Data predării raportului:	19 iunie 2020
Data de referință a evaluării / Data inspecției proprietății	3 iunie 2020
	
Semnătura și Ștampila	
Prin evaluator autorizat	Plastin Nicoleta Mariana Nr. leg. 15271 - valabilă 2020
Evaluatorul care a participat la inspecție	Plastin Nicoleta Mariana, leg. 15271 / 2020

Imobil evaluat, identificat în	
Nr. CF / localitate	CF 159720 / Satu Mare
Cadastral / topografic	Cad: 159720 Satu Mare
Adresa	Mun. Satu Mare, Parc Industrial Sud, jud. Satu Mare
Proprietar conform CF	ORASUL SATU MARE, drept de proprietate dobandit in baza Act notarial nr. 4904/05.11.2010

Client	PRIMARIA MUNICIPIULUI SATU MARE
---------------	---------------------------------

Utilizator / Destinatar raport	C. L. al Mun. SATU MARE
---------------------------------------	--------------------------------

Tipul valorii: Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„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”.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 4722 / 19 iunie 2020 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil

Identificare scriptică :	conform CF	Teren intravilan în suprafață de 798 mp .
Identificare faptică :	conform inspecție	Conform CF
Dreptul de proprietate evaluat		Integral (deplin)
Amplasare în localitate :		zona periferică
Denumire cartier		Parc Industrial Sud
Vecinătăți:		industriale
Calitatea vecinătăților :		bună
CMBU :	actuală/viitoare	Teren intravilan - constructibil

Caracteristici teren

Intravilan / extravilan :	conform CF	intravilan
Categoria de folosință :	conform CF	Curti constructii
Suprafața :	mp/ha	798 m ²
Utilități la front stradal :		energie electrică, apă, gaz, canalizare
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :		asfaltat
Calitatea/starea drumului de acces :		bună
Front stradal :	ml	~20 ml

Caracteristici construcții (amenajări)

Tip :	R;I;C;A etc	
Abordări/Metode/Tehnici explorate		Metoda comparației directe Extracția de pe piață Metoda alocării Metoda reziduală Metoda capitalizării rentei funciare Analiza parcelării și dezvoltării
Abordări/Metode/Tehnici utilizate		Metoda comparației directe
Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare: 1 € =4.8419 lei		

Valoare de piață

**13.406 € echivalent a 64.911 lei
16,8 € / mp**

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
1.3	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	2
1.4	Scopul evaluării.....	2
1.5	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	2
1.6	Tipul valorii.....	3
1.7	Data evaluării	3
1.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	3
1.9	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	4
1.10	Ipoteze – Ipoteze speciale.....	4
1.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	6
1.12	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare	7
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	8
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	8
2.1	Informații despre amplasament. Descriere fizică	9
2.2	Date privind impozitele și taxele	11
2.3	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	12
3	Analiza pieței	12
3.1	Analiza cererii	12
3.2	Analiza ofertei	13
3.3	Echilibrul pieței.....	13
4	Cea mai bună utilizare	14
5	Evaluare	15
5.1	Comparația directă.....	15
5.2	Tehnici (metode) alternative.....	18
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
7	Anexe	20
7.1	Documente ale proprietății	22
7.2	Prezentarea evaluatorului	25

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului¹:

- SC JUST EVAL INVEST SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- Asigurare profesională - 500.000 €
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad
 - Telefon: 0744.871.229
 - Fax: +40.257.338.429
 - E-mail: arad@justeval.ro
- Reprezentant legal: Bojan Nicolae Emanoil – administrator

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR: Certificare

- Plastin Nicoleta Mariana, 15271 - valabilă 2020
- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietatea evaluată, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL, nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o

¹ În anexa raportului este prezentat evaluatorul

condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 4722 / 19 iunie 2020 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	▪ PRIMARIA MUNICIPIULUI SATU MARE
Adresa clientului	▪ Mun.Satu Mare, Piata 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, cod poștal 440026;
Destinatarul raportului	▪ C. L. al Mun. SATU MARE
Utilizatorul raportului	▪ C. L. al Mun. SATU MARE

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea utilizatorului

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:	▪ Teren intravilan, înscris în CF 159720/Satu Mare, nr. Top/Cad: Cad: 159720/Satu Mare
Descriere:	▪ Teren intravilan în suprafață totală de 798 m ² , în CF 159720/ Satu Mare ▪ CMBU actuală și/sau viitoare teren pentru dezvoltare construcții
Adresa proprietății:	▪ Mun. Satu Mare, Parc Industrial Sud, jud. Satu Mare
Proprietar:	▪ ORASUL SATU MARE, drept de proprietate dobândit in baza Act notarial nr. 4904/05.11.2010
Dreptul de proprietate evaluat:	▪ Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate înscris în CF 159720/ Satu Mare, nr. Top/cad: Cad: 159720 Satu Mare.
Alte mențiuni ale	▪ Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a extrasului de carte

evaluatoarei: funciară, eliberat conform cererii 29736 / 18.06.2020 , pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini:

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobilul nu este grevat de contracte de concesiune / închiriere, conform declarației clientului;
- Evaluatoarei nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.6 Tipul valorii

-
- Recomandări**
- Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.
- 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”.
- Ipoteză:**
- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise 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.).
- Curs de schimb:**
- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.8419 lei.
- 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.

1.7 Data evaluării

-
- Data predării raportului:**
- 19 iunie 2020
- Data inspecției**
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Plastin Nicoleta Mariana, leg. 15271 / 2020 în prezența reprezentantului proprietarului d-na Loga Monica la data de 3 iunie 2020
- Data de referință a evaluării:**
- 3 iunie 2020

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

-
- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la

dispoziție: extras de carte funciară;

- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-na Loga Monica și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

Restricții

- Nu a fost cazul

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de carte funciară, documente ale proprietății (anexate prezentului raport);
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.blit-imobiliare.ro ; www.remax.ro etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

Comparabile selectate în analiza finală:

Comp 1 : <https://www.olx.ro/oferta/teren-industrial-puz-IDc9Mli.html#5f0abfe287>

Comp. 2 : <https://www.olx.ro/oferta/teren-2-850mp-satu-mare-strada-magnoliei-IDdnBxR.html#ab1df79d4a>

Comp 3 : <https://www.olx.ro/oferta/teren-5-200mp-satu-mare-strada-aurel-vlaicu-IDcw7Ds.html#3b3d9685d2>

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe

baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

- Proprietatea este evaluată fără ipotecă sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu d-na Loga Monica. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și

costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale:

- Nu au fost

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client, (pentru informarea clientului). Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere

în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Standarde de evaluare: Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195);
- Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea:

- În extrasul CF 159720/ Satu Mare, Cad: 159720/Satu Mare
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan* este situată în Mun. Satu Mare, Parc Industrial Sud, jud. Satu Mare, această adresă se află în zona periferică a localității, Parc Industrial Sud . Accesul la imobil se face astfel: din B-dul Lucian Blaga, pe partea dreaptă în direcția de mers spre Ardud, se intra pe Str. Parc Industrial Sud, proprietatea subiect fiind prima parcela pe partea stanga.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan”, categoria de folosință Curti constructii, în suprafață de 798 m² construibil, nr. cadastral/nr. topografic: Cad: 159720 Satu Mare, cuprins în extrasul de carte funciară CF 159720/ Satu Mare
- Conform extrasului de CF menționat anterior, dreptul de proprietate aparține ORASUL SATU MARE, drept de

proprietate dobândit în baza Act notarial nr. 4904/05.11.2010, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini

Ipoteza:

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Mun. Satu Mare, Parc Industrial Sud, jud. Satu Mare, zona periferică, Parc Industrial Sud ;
- Localitatea Satu Mare este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *102.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *industrială*.

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate terenuri intravilane, proprietăți industriale;

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă; la teren*;
- Rețea urbană de apă: *existentă; la teren*;
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă ; -*;
- Rețea urbană de gaze: *existentă; la teren*;
- Rețea urbană de canalizare: *existentă; la teren*;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă la teren*;

Gradul de poluare

orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută ⇒ fără;
- Poluare chimică:

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în Parc Industrial Sud , Mun. Satu Mare, Parc Industrial Sud, jud. Satu Mare.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent industrială*, fiind bine

localizată.

- Distanța față de centrul localității: *mare*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: *25%-50%*;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în dezvoltare*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.1 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parcelă de teren înscrisă în CF 159720/ Satu Mare, Cad: 159720 Satu Mare, în suprafață totală de 798 m², categoria de folosință Curti constructii.

Tipul:

- *Teren intravilan*;
- Categoria de folosință: Curti constructii;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): da, suficient;
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Amenajări:

- Parțial împrejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare.

Regim economic:

Vecinătăți:

- Categoria de folosință – teren liber construibil.
- N – Str. Parc Industrial Sud;
- E – DN 19A;
- S – canalul Homorodul Vechi ;
- V – proprietate privată;
- Nu există rețele sau conducte care traversează terenul sau alte servituți și sarcini, care au putut fi identificate vizual cu ocazia inspecției, sau din actele puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi observate suprafețe de teren afectate de restricții de construire.

Restricții de construire

(Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

Astfel:

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul*;
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu*;
- Patrimoniu arheologic: *Nu*;
- Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu*;
- Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
 - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu*;
 - Conducte de gaze: *Nu*;
 - Instalații de alimentare cu apă: *Nu*;
 - Infrastructuri publice: *Nu*;
- Zonă expusă la riscuri naturale:
 - Alunecări de teren: *Nu*;
 - Zonă inundabilă: *Nu*.

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:



Fotografiile ale proprietății:

	
<p>Acces</p>	<p>acces</p>
	
<p>Acces str. Parc Industrial Sud</p>	
	
	

2.2 Date privind impozitele și taxele

Impozite

- În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
- În conformitate cu prevederile HCL;
- Idem Impozite
- Fără

Taxe:

Ipoteza:

2.3 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare

- Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF;

Oferte sau cotații curente:

- Conform analizei de piață.

3 Analiza pieței

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății *de tipul Teren intravilan*, piață locală, amplasată în zona periferică a localității, cartier *Parc Industrial Sud*.

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din “aria” proprietății	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare²	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor³	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

Concluzii

- În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri medii (putere economică normală)", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare Mare Medie Mică

Tendința prețului scădere stagnare Creștere

Costuri de construire scădere stagnare Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. **Condițiile politice** favorabile neinfluentabile dezavantajoase

b. **Condițiile juridice** favorabile neinfluentabile dezavantajoase

c. **Condițiile econom. generale** favorabile neinfluentabile dezavantajoase

d. **Condițiile sociale** favorabile neinfluentabile dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

Concluzii

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
DA	“Echilibru relativ” Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții
Nu	Piață în declin: Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Nu	Piață a cumpărătorului O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
Da	Piață a vânzătorului O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input checked="" type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	<input type="checkbox"/> În creștere	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> În scădere
Perioada de marketabilitate	<input type="checkbox"/> < 6 luni	<input checked="" type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input type="checkbox"/> >12 luni
Lichiditate	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mare
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic
Interes la închiriere	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Mediu	<input checked="" type="checkbox"/> Mic

4 Cea mai bună utilizare

C.M.B.U. reprezintă alternativa 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.

C.M.B.U. - este definită ca „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: intravilan, categoria de folosință Curti constructii, cu posibilitate de dezvoltare – construcții.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar.

Terenul intravilan constructibil, este amplasat în zona periferică a localității, Parc Industrial Sud . Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare– teren pentru dezvoltare.

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație industrială , funcțiuni comerciale sau servicii profesionale, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- o este permisibilă legal;
- o îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- o este **fezabilă financiar**
- o este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

5 Evaluare

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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 /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

5.1 Comparația directă

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		450.000 €	35.000 €	100.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,00 €/mp	12,28 €/mp	19,23 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	extravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare	similare	similare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	da	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Parc Industrial Sud	Zona Parc Industrial Sud	Str. Magnolia	Str. Aurel Vlaicu
Caracteristici fizice				
<i>Suprafața totală teren:</i>	798 m.p.	10.000 m.p.	2.850 m.p.	5.200 m.p.
<i>Forma:</i>	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
<i>Front stradal - aprox:</i>	~ 20,0 ml	~ 50,0 ml	~ 15,0 ml	~ 36,0 ml
<i>Raport front / adâncime:</i>	8/16	4/16	1/16	4/16
<i>Topografie:</i>	plan	plan	plan	plan
Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Utilități				
<i>Energie electrică (distanță):</i>	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
<i>Apă (distanță):</i>	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
<i>Canalizare / fosa septică (distanță):</i>	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
<i>Gaz metan (distanță):</i>	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Utilizare	teren dezvolt. const.	similar	similar	similar

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Parc Industrial Sud	Zona Parc Industrial	Str. Magnolia	Str. Aurel Vlaicu
Suprafața	798 m.p.	10.000 m.p.	2.850 m.p.	5.200 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		450.000 €	35.000 €	100.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,00 €/mp	12,28 €/mp	19,23 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-3% -0,4 €	-3% -0,4 €	-3% -0,6 €
Preț de vânzare ajustat		13,0 €	11,9 €	18,7 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		13,00 €/mp	11,91 €/mp	18,65 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	extravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		13,00 €/mp	11,91 €/mp	18,65 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		13,00 €/mp	11,91 €/mp	18,65 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		13,00 €/mp	11,91 €/mp	18,65 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	da	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	8% 1,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		13,00 €/mp	12,91 €/mp	18,65 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		13,00 €/mp	12,91 €/mp	18,65 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Parc Industrial Sud	Zona Parc Industrial Sud	Str. Magnolia	Str. Aurel Vlaicu
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	15,0% 1,9 €	-10,0% -1,9 €
Preț ajustat Localizare		13,00 €/mp	14,85 €/mp	16,79 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	798mp / regulata /	10000mp / regulata /	2850mp / regulata /	5200mp / regulata /
Ajustare (%) / total		15,0% 1,95 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 20,00 ml 8/16	~ 50 ml 4/16	~ 15 ml 1/16	~ 36 ml 4/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		15,0% 2,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		14,95 €/mp	14,85 €/mp	16,79 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	0 €	750 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	1,77% 0,3 €	0,00% 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0,0 €	600,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	1,42% 0,2 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0,0 €	450,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	1,06% 0,2 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 30 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență bransament		0,0 €	1.800,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,0% 0,00 €	4,3% 0,63 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat utilitati		14,95 €/mp	15,48 €/mp	16,79 €/mp
10. Utilizare	teren dezv. const.	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		14,95 €/mp	15,48 €/mp	16,79 €/mp
Preț ajustat (rotund)		15,0 €/mp	15,5 €/mp	16,8 €/mp
Ajustare netă (%) / total		15% 2,0 €	30% 3,6 €	-10% -1,9 €
Ajustare totală brută		€ 1,95	€ 3,57	€ 1,87
Ajustare brută procentuala		15%	30%	10%
Număr ajustări negative		0	0	1
Număr ajustări pozitive		1	5	0
Total număr ajustări		1	5	1

Suprafața	798 m.p.	Opinie unitara	16,8 €/mp
Valoare estimată	13.406 €	echivalent a	64.911 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,8419 lei	la data de	iun.-2020

Explicarea ajustarilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)			
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori			
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile			
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia			
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €
	Adecvare teren	~ 0 mp	~ 2.850 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	1,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	2.850 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	
Total costuri	0 €	2.850 €	0 €	
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării			
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor situate in zona mai bine/slab cotate, ajustare rezultata din analiza zonelor de amplasare			
Caracteristici fizice				
Mărime (dimensiune)	S-au aplicat ajustari comparabilelor pentru suprafata mai mica, respectiv mai mare. Ajustarile rezultate din analiza datelor secundare / analiza de piata a evaluatorului (proprietatile de dimensiuni mai reduse fiind si cele mai tranzactionate in momentul de fata al pietei)			
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari			
Topografie	Nu au fost necesare ajustari			
Acces	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari			
Energie electrică				
Apă				
Canalizare / fosa septică				
Gaz metan				
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara			
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică)				

5.2 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață

13.406 € echivalent a 64.911 lei
16,8 € / mp

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea a fost determinată prin – metoda comparațiilor directe

Evaluator
Plastin Nicoleta Mariana



JUST EVAL INVEST SRL

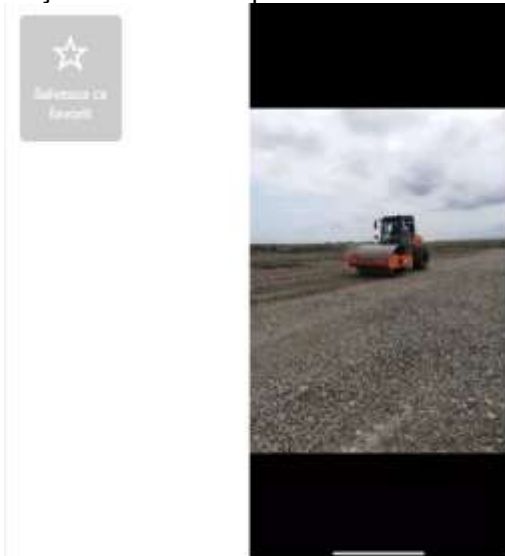


7 Anexe

Oferte si tranzactii teren (Oferte verificate telefonic /Interviu)

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/oferta/teren-industrial-puz-IDc9Mli.html#5f0abfe287>

Preț oferta 13 euro/mp



Teren industrial , PUZ

Satu Mare, Judet Satu Mare · Adaugat de pe telefon · La 09:22, 1 august 2019.
Numar anunt: 179648242



Oferit de [Proprietar](#) Extravilan / intravilan [Intravilan](#)

Suprafata utila **700 000 m²**

Punem bazele unui nou parc industrial in Satu Mare, clientii nostri fiind multumiti de investitia facuta, avem deja in derulare constructia de hale pe terenurile achizitionate de la noi! De vanzare loturi pers fizica/juridica! Teren intravilan cu suprafata totala de peste 70 ha cu PUZ aprobat pentru PARC INDUSTRIAL! Terenul are 3 cai de acces. Situat in Satu-Mare zona Aeroportului! centura orasului va fi fix la delimitarea terenului, ideal pentru benzinarii sau reprezentante auto.

Certificat de urbanism, PUZ obtinut pentru o parte din teren. Parte din teren este deja dezmembrat cu loturi de la 1-5ha la 10-20 ha! Puteti sa va alegeti parcelele si loturile dorite. Utilitati in zona. Ideal pt investii si constructii hale industriale

Comparabila 2 : <https://www.olx.ro/oferta/teren-2-850mp-satu-mare-strada-magnoliei-IDdnBxR.html#ab1df79d4a>

Teren 2,850mp Satu Mare / Strada Magnoliei

35 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de **Agentie** Suprafata utila: **2 850 m²**

(P) SEAT: **Rezerva online modelul SEAT dorit si ai extra discount de 600 de**

Descriere

Agencia RE/MAX Gold Satu Mare va ofera spre vanzare teren extravilan pe strada Magnoliei
Suprafata teren : 2850 Mp
Front Strada: 34.725 M

Vanzator
Bogdan Ceteras
Pe site din mai 2015
Anunturile utilizatorului
Contact prin Storya.ro
0755 826 126

Loc de intalnire
Satu Mare, judet Satu

C3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-5-200mp-satu-mare-strada-aurel-vlaicu-IDcw7Ds.html#3b3d9685d2>



Vanzator
Dana Risco
Pe site din mai 2015
Anunturile utilizatorului
Contact prin Storya.ro
0744 259 528

Loc de intalnire
Satu Mare, judet Satu Mare

100 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de **Agentie** Suprafata utila: **5 200 m²**

(P) Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

RE/MAX Gold va ofera spre vanzare teren intravilan in suprafata de 5200 mp cu front stradal de 36m situat pe Aurel Vlaicu intr-o zona industriala cu acces facil spre zonele de interes ale orasului pe bulevardul principal al orasului intre Restaurant Yago si Hanu la Gica.

Terenul are toate utilitatile in fata terenului, fiind ideal pentru investitii, constructii noi, hale productie, hale depozitare.

Pentru mai multe detalii contactati-o cu incredere pe colega noastra Dana Risco la nr de telefon (folosesti formularul de contact) sau pe adresa de email !

7.1 Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 159720 Satu Mare

Nr. cerere	29736
Ziua	18
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare
100085521889



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	159720	798	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2822 / 25/01/2011	
Act Notarial nr. 4904, din 05/11/2010 emis de BNP PETRUCA ECATERINA SUSANA;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in seria rangului incheierii cf 10537/1909,3623/2005,comasare, incheiere nr. 31984/2007 si lotizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) ORASUL SATU MARE	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 158942/Satu Mare, inscrisa prin incheierea nr. 42688 din 08/11/2010;</i>	

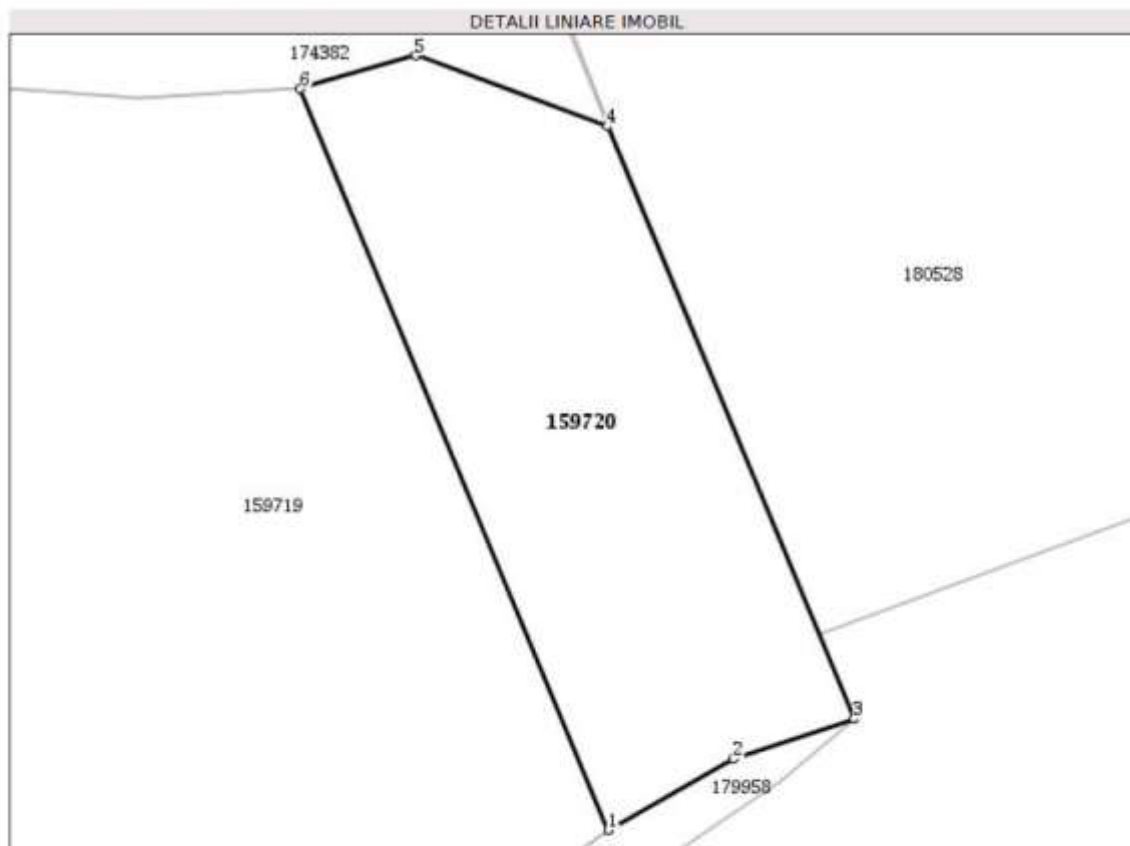
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
159720	798	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
4	curți constructil	DA	798	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.074
2	3	8.032
3	4	40.548
4	5	12.909
5	6	7.564
6	1	50.736

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/06/2020, 11:17

7.2 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art.20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor țării, JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice - evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluari de Intreprinderi, de Fond de Comert și alte Active Necorporale
- Evaluari de Bunuri Imobile;
- Evaluari de Bunuri Mobile
- Evaluari de Actiuni și alte Instrumente Financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 4.000 lucrări din care peste 3.500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, evaluări destinate cuprinderii în situațiile financiare a UAT sau societăților comerciale, evaluări pentru impozitare etc. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asiguratorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195;

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
Telefon: 0744 871 229;
arad@justeval.ro

Director General: Drăgan Larisa
Telefon: 0745 555 823
larisa.dragan@justeval.ro

Tel. Fix/Fax: 0257 338 429
site: www.justeval.ro

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare, și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.