

Rap. 3234A/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

Al proprietății imobiliare de tip

Teren intravilan

**situată în Mihai Bravu, comuna Roșiori, FN, nr. Cadastral
53717 - Roșiori, jud. Bihor**



Proprietar: STATUL ROMÂN

Solicitant: PRIMĂRIA COMUNEI ROȘIORI

Destinatar : PRIMĂRIA COMUNEI ROȘIORI

CUPRINS

CUPRINS	2
INTRODUCERE	3
1.1 CERTIFICARE – IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.2 DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE	5
2.1 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORIL DESEMNAȚI	6
2.3 SCOPUL EVALUĂRII	6
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT A EVALUĂRII	6
2.5 TIPUL VALORII	6
2.6 DATA ESTIMĂRII VALORII	7
2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI INFORMAȚIILE UTILIZATE	7
2.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
2.9 CLAUZA DE NEPUBLICARE. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
2.10 MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITĂȚI DE PLATĂ	9
3.1.1. LOCALIZARE. AMPLASAMENT	10
3.1.2 ACCESUL AUTO ȘI PIETONAL	10
3.1.4 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE. DREPTUL DE PROPRIETATE	10
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
3.2.1 PIAȚA SPECIFICĂ	11
3.2.2 CEREREA SOLVABILĂ	12
3.2.3 OFERTA COMPETITIVĂ	12
3.2.4 ECHILIBRUL PIEȚEI	12
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	13
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	13
4.2 ESTIMAREA VALORII TERENULUI	15
RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	19
REZULTATELE ABORDĂRILOR APLICATE	19
OPINIA EVALUATORULUI	19

INTRODUCERE

1.1 Sinteza raportului

Obiectul prezentei lucrări este reprezentat de dreptul de proprietate asupra unui imobil de tip teren intravilan localizat în loc. Mihai Bravu, comuna Roșiori, FN, jud. Bihor; Proprietatea are suprafață totală de 526 mp, teren intravilan. Pe amplasament a fost identificată o construcție cu destinația garaj, fără acte, nefiind notată în cartea funciară, care nu a fost luată în considerare în calculul valorii de piață. Accesul la proprietatea subiect este realizat din drum public pietruit.

Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară nr. 53717 - Roșiori având nr. cad. 53717 - Roșiori.

Parcela de teren are suprafața de 526 mp și este situată în zonă rurală. Amplasamentul dispune de acces la energie electrică și apă de la rețeaua locală.

Vecinătățile sunt compuse din terenuri libere și zone rezidențiale, conform specificului zonei.

Dreptul de proprietate *drept de proprietate evaluat:*

- ✓ asupra terenului;
 - ✓ Întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de cumpărare dobândit prin Lege, cota actuală 526 în favoarea STATUL ROMÂN;
- o Sarcini: Nu sunt.

Scopul lucrării îl reprezintă stabilirea valorii de piață a proprietății, în vederea **informării clientului**.

A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare descrise anterior;

La data evaluării *piata este una „a cumpărătorului”*

- o Oferta, relativ redusă, numărul tranzacțiilor este redus;
- o apetitul investițional este mediu, având în vedere tipologia proprietății și datorită faptului că pentru a achiziționa o astfel de proprietate este nevoie de acces la surse de finanțare sau capital propriu;
- o cererea pentru acest tip de proprietăți poate veni din partea persoanelor juridice (sau fizice) care doresc achiziționarea unui teren intravilan localizat în Mihai Bravu, comuna Roșiori, și dispun de surse de finanțare și acces la utilități;
- o se manifestă o tendință în special pentru vânzare. Închirierile pe termenul terenurilor sunt puține și nerelevante.

1.1.1 Metodologie, Tipul valorii

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2022:

- o SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- o SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Glosar 2022**

Au fost aplicate abordarea prin piață (metoda comparațiilor de piață).

1.1.2 Concluzia valorică

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață unitară** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

5 Eur/mp

- Data evaluării este 12.02.2024;
- Valoarea nu este influențată de TVA;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată;
- De menționat că dreptul de proprietate este integral.

Cu stimă,
Ec. Silviu Chiriac,
Director Emantes Consulting S.R.L.



1.1 Certificare – identificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că 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. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

La data elaborării acestui raport, semnatarii prezentului raport sunt membri Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și au competența necesară întocmirii acestui raport. Firma EMANTES CONSULTING și membri săi au încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Kalmar Gabriela
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

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

Unic destinatar:

PRIMARIA COMUNEI ROSIORI

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață în vederea informării clientului – în vederea înstrăinării unei cote de teren.

Utilizarea evaluării:

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

2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect a evaluării

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietății de tip teren intravilan localizat administrativ în zona periferică Mihai Bravu, comuna Roșiori, județul Bihor, cu acces din drum public pietruit. Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară nr. 53717 - Roșiori și are nr. cadastral 53717 - Roșiori.

2.5 Tipul valorii

A fost estimată valoarea de piață a proprietății subiect, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022:

"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".

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2022, respectiv:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Glosar 2022**

Au fost aplicate abordarea prin piață (metoda comparațiilor de piață).

2.6 Data estimării valorii

La baza efectuării valorii au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2024.

Inspekția s-a realizat în data de 17.01.2024. Data evaluării este 12.02.2024. Data raportului este 12.02.2024.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și informațiile utilizate

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant, el fiind responsabil de corectitudinea și precizia datelor.

Solicitantul a pus la dispoziție următoarele documente :

- Extras CF nr. 53717 - Roșiori;
- plan de amplasament

Informațiile utilizate și sursele acestora:

- Situația juridică a proprietății imobiliare de tip teren intravilan;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații existente pe site-urile de specialitate: www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.hestia-imob.ro, www.romimo.ro etc.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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:

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative generale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

1. Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- dimensiunile construcțiilor au fost preluate din documentele anexate, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- nu s-au făcut investigații sau expertize legate de starea tehnică a structurii construcțiilor, prezentul raport nu validează/certifică starea tehnică a acestora.
- evaluatorul nu a avut la dispoziție documente legate de starea tehnică a componentelor construcțiilor, nici expertize în acest sens, de asemenea nu a vizionat decât acele părți în care sau la care s-a putut realiza accesul.
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare;
- orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare (și că la edificarea ei au fost respectate proiectul, avizele și legislația în domeniu), în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- 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;
- situația actuală a proprietății imobiliare și 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 în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri cadastrale actualizate ale construcției și terenului.

2. Ipoteze speciale – **nu sunt.**

2.9 Clauza de nepublicare. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, 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 această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Februarie 2024) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Mihai Bravu, comuna Roșiori și împrejurimi 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.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.10 Moneda valorii definite. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm 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.)

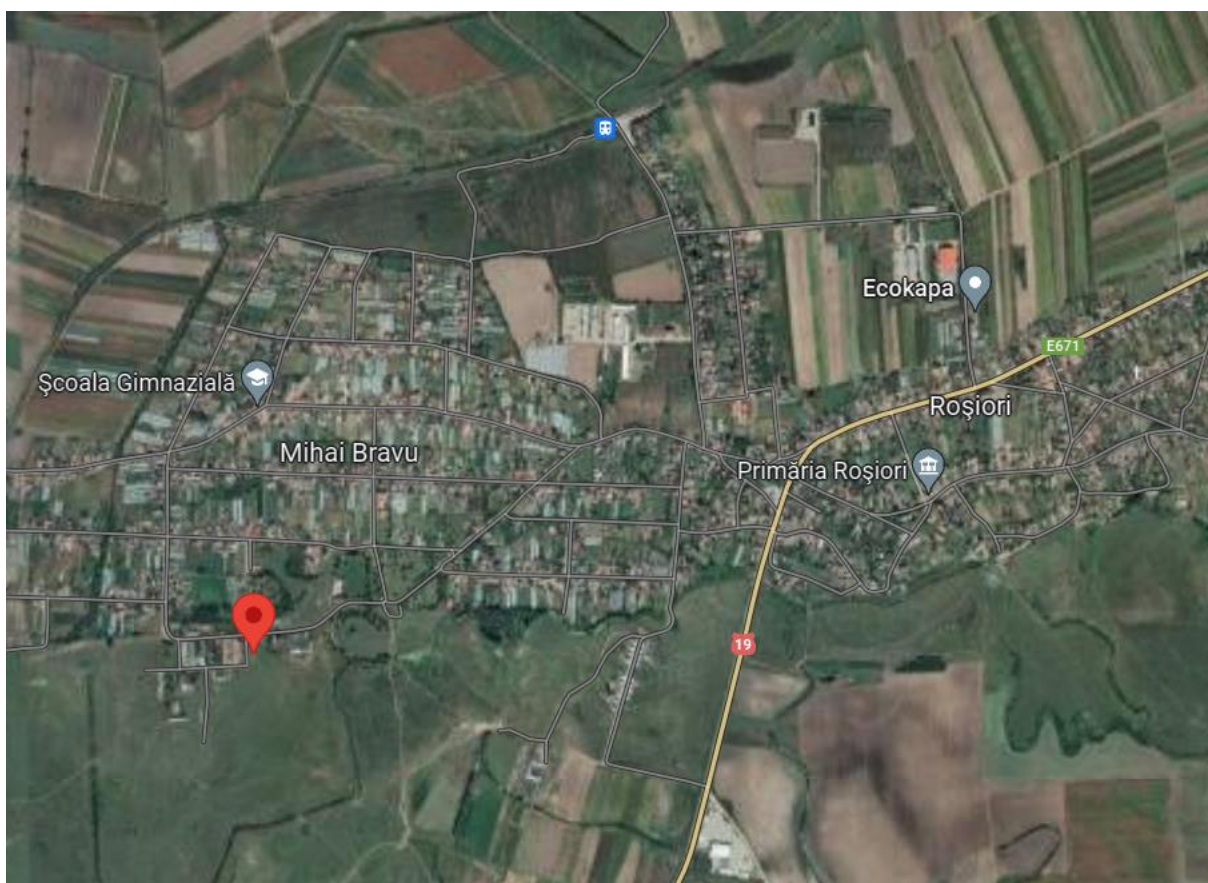
Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită **integral** în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, orașe învecinate și localizare. Amplasament și descriere construcții

3.1.1. Localizare. Amplasament

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată rural, intravilan, în localitatea Mihai Bravu, comuna Roșiori, FN, județul Bihor, în zona periferică a localității.



Accesul rutier în zonă este facil, acesta realizându-se din drum public pietruit. Amplasamentul dispune de acces la energie electrică, apă de la pârâu existent pe amplasament. Zona este una preponderant rezidențială și agricolă – zonă montană, vecinătățile fiind compuse din terenuri libere și zone împădurite.

3.1.2 Accesul auto și pietonal

Accesul auto și pietonal se realizează din drum pietruit drum public. Se consideră că accesul nu este îngreunat în vreun fel.

3.1.4 Descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate

- ✓ Întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Lege, cota actuală 526 în favoarea STATUL ROMÂN;

- Sarcini: Nu sunt.

3.2 Analiza pieței imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliară te tip teren intravilan cu destinație rezidentială - în zonă montană.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata **piața terenurilor cu destinație mixtă - în zonă rurală**, piață a carei arie geografică se întinde la nivelul Județului Bihor, în localități similare, situate de-a lungul șoselei de legătură Oradea – Satu Mare. In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica a zonei, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2.1 Piața specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Această proprietate are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități etc.).

Piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare te tip teren liber intravilan, pretabil dezvoltărilor rezidențiale de tip case sau proprietăți agroindustriale, localizate în zona rurala dintre Oradea si Satu Mare, jud. Bihor. Astfel, proprietatea imobiliară subiect se încadrează în categoria

- terenurilor intravilane cu destinație mixtă;
- cu acces la drum public;
- cu acces la utilități;
- având dimensiuni mari.

3.2.2 Cererea solvabilă

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă în special pentru vânzare. Potențialii cumpărători sunt persoane fizice sau juridice care doresc să dezvolte locuințe sau proprietăți agroindustriale în zona Comunei Rosiori în zonele limitrofe, care dispun de acces la finanțare sau au acces la lichidități.

3.2.3 Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietăți este medie, și în principal se manifestă pe segmentul vânzărilor, date fiind dimensiunile potrivite pentru edificarea unei case sau cabane/pensiuni în zone montane. Numărul ofertelor de vânzare ale proprietăților de dimensiunile celei subiect, cu caracteristici constructive similar și vechime similar este mediu.

Ofertele de terenuri având caracteristici similar sunt prezentate în anexe. Acestea sunt cuprinse în intervalul 5 – 15 eur/mp în funcție de acces, dimensiune, localizare, utilizare, etc.

3.2.4 Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate mediu. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Analizele de piață efectuate de către evaluator și rezultatele obținute sunt coroborate cu cele existente în studiile de specialitate existente pe piață (Revista Valoarea) și sunt prezentate în anexă la prezentul raport de evaluare.

Prețurile pentru terenuri. Pentru terenuri, intervalul cel mai reprezentativ este cel cuprins între 5-10 eur/mp, în funcție de localizare, acces la utilități etc.

ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul identifică utilizarea cea mai profitabilă și competitivă la care poate fi folosită proprietatea. Conceptul de cea mai bună utilizare poate fi definită după cum urmează:

Cea mai bună utilizare este utilizarea rezonabilă, probabilă, rațională și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, permisă legal și fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care este maxim productivă.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

- Permisibilă legal
- Posibilă fizic
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

“Cea mai bună utilizare” este un concept fundamental pe piața imobiliară. Ea este asociată cu ideea că valoarea terenului este echivalentă cu partea din venitul proprietății care rămâne după plata costurilor de dezvoltare. Clădirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentului nu pot fi modificate. Decizia de utilizare fundamentală în determinarea mărimii venitului pe care îl produce un amplasament.

Permisibilă legal

În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege.

Evaluatorul analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din 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.

Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

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. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul ia în considerare capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaz, agent termic etc.)

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate scumpi) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi clădirile cu regim mare de înălțime, subsolurile multiple etc.

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

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. 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 se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul 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.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare 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 construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare se analizează din 2 perspective:

-CMBU a terenului sau amplasamentului considerat ca fiind liber

-CMBU a terenului construit

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, tipurile de clădiri adecvate.

Scopul determinării celei mai bune utilizări a proprietății construite este identificarea utilizării care va produce cea mai mare valoare, prin care evaluatorul va selecta mai ușor proprietățile comparabile. Dacă unele utilizări potențiale necesită cheltuieli de capital pentru conversie sau reabilitare, valoarea fiecărei utilizări minus orice cost necesar pentru conversie/ renovare trebuie să fie comparată pentru a determina care dintre utilizări maximizează valoarea reziduală.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate demara selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Cea mai bună utilizarea a terenului liber constituie baza pentru abordarea prin costuri. De asemenea, cea mai bună utilizare a terenului liber este

determinată când este necesară o estimare separată a valorii terenului și este utilizată pentru identificarea parcelelor comparabile de teren liber care au fost vândute recent.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltarea imobiliară.

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, respectiv tipurile de construcții adecvate. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Pentru estimarea celei mai bune utilizări a terenului liber se utilizează tehnica valorii reziduale a terenului, atunci când se cunosc date suficiente pentru a estima rata de capitalizare pentru teren.

Date fiind informațiile referitoare la terenul aferent proprietății subiect, amplasamentul acestuia, utilitățile de care dispune și faptul că este cotă parte indiviză, și pentru demolarea construcțiilor ar fi nevoie de acordul tuturor proprietarilor, pentru terenul subiect cea mai bună utilizare este cea de teren cu destinație rezidențială sau agroindustrială.

4.2 Estimarea valorii terenului

Metoda comparațiilor de piață

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind proprietăți comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Aceasta este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Această metodă este guvernată de principiul care spune că "niciun cumpărător prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

În cadrul acestei metode, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții

imobiliare, vânzători, cumpărători) privind tranzacții cu terenuri similare s-au ales 3 comparabile. Ofertele detaliate sunt prezentate în anexe. Grila de date și de calcul pentru terenul situat în comuna Rosiori, loc. Mihai Bravu

proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Comuna Rosiori, sat Mihai Bravu		Tamaseu	Salard	Ianca
526	suprf.	5000	1000	1439
cu front la strada	front	cu front la strada	cu front la strada	cu front la strada
Jan-24	data	Jan-24	Jan-24	Jan-24
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		13 €	16 €	10 €
Negociere		-15.0%	-15.0%	-15.0%
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	intravilan	extravilan	intravilan	intravilan
LOCALIZARE	Comuna Rosiori, sat Mihai Bravu	similar	superior	similar
CARACTERISTICI FIZICE		teren plan	teren plan	teren plan
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrica	energie electrica, apă; gaz in apropiere	energie electrica, apă, canalizare, gaz	energie electrica, apă, canal
CLĂDIRI EXISTENTE	Nu	Nu	Nu	Nu
ZONARE	fara restrictii	similar	similar	similar
CEA MAI BUNA UTILIZARE	mixt	mixt	mixt	mixt

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. După aplicarea Ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici Ajustări brute (procentual).

proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Comuna Rosiori, sat Mihai Bravu		Tamaseu	Salard	Ianca
526	suprf.	5000	1000	1439
cu front la strada		cu front la strada	cu front la strada	cu front la strada
Jan-24		Jan-24	Jan-24	Jan-24
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		13 €	16 €	10 €
Negociere		-15.0%	-15.0%	-15.0%
ajustare Oferta~ Tranzactie		-€ 2.0	-€ 2.4	-€ 1.5
Prețul de Vânzare (ranzactie potentiala EUR/mp)		11 €	14 €	9 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		11.1 €	13.6 €	8.5 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		11.1 €	13.6 €	8.5 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		11.1 €	13.6 €	8.5 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		11 €	14 €	9 €
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	intravilan	extravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentual		5.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.6 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		12 €	14 €	9 €
LOCALIZARE	Comuna Rosiori, sat Mihai Bravu	similar	superior	similar
ajustare (%)		0.0%	-15.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	-2.0 €	0.0 €
CARACTERISTICI FIZICE		teren plan	teren plan	teren plan
justare forma+dimensiune, acces (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare supraf (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare topograf (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare CUMULATA		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrica	energie electrica, apă; gaz in apropiere	energie electrica, apă, canalizare, gaz	energie electrica, apă, canal
ajustare EUR/mp		-5.0 €	-5.0 €	-4.0 €
CLĂDIRI EXISTENTE	Nu	Nu	Nu	Nu
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONARE	fara restrictii	similar	similar	similar
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
CEA MAI BUNA UTILIZARE	mixt	mixt	mixt	mixt
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp	UNITAR	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	5 €	7 €	7 €	5 €
ajustare totală brută	(absolut)	5.6 €	7.0 €	4.0 €
	(%)	50.2%	51.8%	47.1%

Ajustările efectuate sunt:

Drept de proprietate transmis: nu au fost necesare Ajustări;

Condiții de finanțare: nu au fost necesare Ajustări;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare Ajustări;

Cheltuieli imediat după cumpărare: nu au fost necesare Ajustări;

Condiții de piață: nu au fost necesare Ajustări;

Localizare și acces: nu au fost necesare Ajustări, decât în cazul comparabilei 2, care este situată superior, într-o localitate considerată mai bună, celelalte comparabile fiind situate în localități având caracteristici asimilabile. Arealul de piață a fost extins la nivelul zonei de nord-vest a județului Bihor, zona unde este situată localitatea Mihai Bravu;

Caracteristici fizice (formă, dimensiuni și acces): nu au fost necesare Ajustări;

Caracteristici fizice (suprafață): nu au fost necesare ajustări;

Caracteristici fizice (topografie): nu au fost necesare Ajustări;

Clădiri existente pe teren: nu au fost necesare ajustări. Comparabilele nu dispun de construcții pe teren. Chiar dacă pe proprietatea subiect este edificată o construcție extratabulară, costurile necesării demolării acesteia pot fi recuperate din paterioarele rezultate în urma demolării.

Utilități disponibile: toate cele 3 comparabile au fost ajustate, acestea având acces la utilități mai bune comparativ cu proprietatea subiect;

Zonarea: nu au fost necesare Ajustări;

Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări.

A fost selectată valoarea de 5 Eur/mp aferentă comparabilei 3 (corecția totală brută cea mai mică).

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Rezultatele abordărilor aplicate

Abordările aplicate pentru estimarea valorii de piață au fost corelate cu scopul evaluării și tipul proprietății. Pornind de la informațiile avute la dispoziție, evaluatorul a aplicat metoda comparațiilor de piață și metoda extracției.

În urma aplicării metodelor de mai sus au rezultat următoarele:

Piață	5 Eur/mp – teren intravilan	Această metodă este cea mai potrivită pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect.
-------	--	--

Analiza finală realizată în vederea selectării indicației asupra valorii este următoarea:

	Abordare prin piață
Adecvarea	bună
Precizia	bună
Cantitatea de informații de piață	bună

Având în vedere analiza prezentată anterior, coroborată cu scopul evaluării precum și celelalte aspecte menționate în cadrul prezentului raport referitoare la subiectul supus evaluării, caracteristicile pieței specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a echipamentelor supuse evaluării, la data evaluării, este cea obținută în **abordarea prin piață, valorile obținute fiind suma valorilor obținute în cadrul abordării prin piață**, astfel:

Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

5 Eur/mp

- Valoarea opinată nu este influențată de TVA;
- Suplimentar: vezi sinteza evaluării pentru mențiuni suplimentare legate de valoarea estimate;

Comparabila 1 - comparabila verificată, informatiile telefonice obtinute corespund cu cele prezentate in anunț



Carol - Gaminvest
Pe OLX din noiembrie 2011
Activ pe 30 mai 2023

+40 746 214938

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Tamășeu,
Bihor



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: GAMINVEST
CUI: 21913994
Număr de telefon: +40743269090

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe ▾

Publicitate

Postat 02 iunie 2023



Gaminvest - Teren intravilan cu acces la drumul DN19, Tamășeu V3188

65 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

DESCRIERE

Gaminvest propune spre vanzare un teren intravilan cu acces la drumul DN19, Sat Tămășeu, jud. Bihor.

Suprafata parcelei este de 5000 mp, cu dublu front stradal de 17.05 ml si o lungime de 348 de ml.

Accesul la parcela se face de pe Drumul National – DN19.

Pe capătul parcelei se mai găsește si un drum pietruit.

Parcela dispune de următoarele utilități: curentul electric , apa de la rețea, iar gazul se afla in apropierea parcelei.

Terenul este situat intr-o zona intr-o continua dezvoltare, in apropierea Autostrăzii A3 (2 km)

Pretul de vânzare propus de proprietar este de 13 euro/mp.

Agentia nu percepe comision de la cumparator!

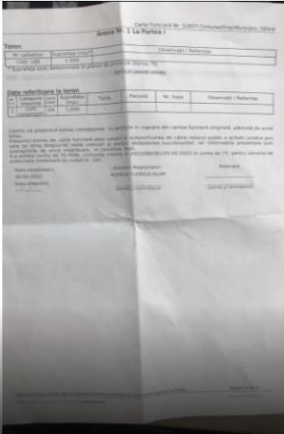
<https://www.olx.ro/d/oferta/gaminvest-teren-intravilan-cu-acces-la-drumul-dn19-tamaseu-v3188-IDhgPMd.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Comparabila 2 - comparabila verificată, informațiile telefonice obținute corespund cu cele prezentate în anunț

Teren de vânzare în Sălard la 16.000 €

Acasa > Bihor > Sălard > Teren 1.000 m2 intravilan în Sălard

Proprietar verificat



16.000 €

3 luni în urmă

1 / 5

Salvează Distribuie

Proprietar

Direct proprietar verificat

0757675655

Chat WhatsApp »

Postat pe: 05.02.2023 Actualizat pe: 13.02.2023

Teren 1.000 m2 intravilan în Sălard [Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m²:	16 €	Suprafață utilă	1000 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

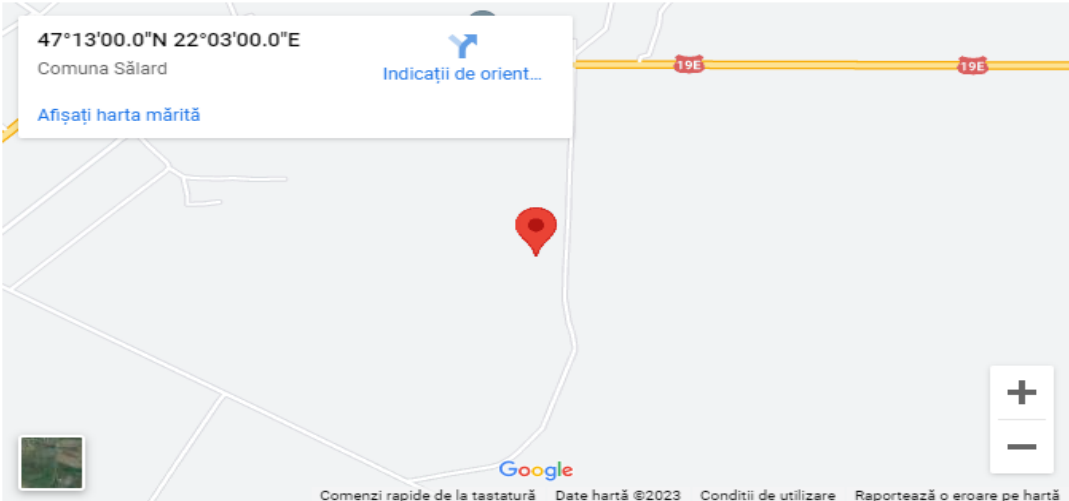
[Caracteristici](#)

✓ Utilități în zona

Descriere

De vânzare 1.000 m2 teren intravilan în Sălard.
Front stradal 25 m.
Curent, apă, canalizare, gaz pe strada.
Pret 16 euro/m2

Hartă



47°13'00.0"N 22°03'00.0"E
Comuna Sălard

[Afișați harta mărită](#)

Indicații de orient...


Comenzi rapide de la tastatură Date hartă ©2023 Condiții de utilizare Raportează o eroare pe hartă

[Vezi harta](#)

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-salard-bihor-6797048>

Comparabila 3 – comparabila verificată, informațiile telefonice obținute corespund cu cele prezentate în anunț

Ianca, Diosig, Bihor (judet) 1 439 m² **14 000 €** [Salvați](#) [Contact](#)



Ramona
Agenție
0749 648 593

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

[Raportează](#)

Teren intravilan de vânzare **14 000 €**

Ianca, Diosig, Bihor (judet)

Rata estimată: 412 RON /luna Avans: 10.395 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	1.439 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

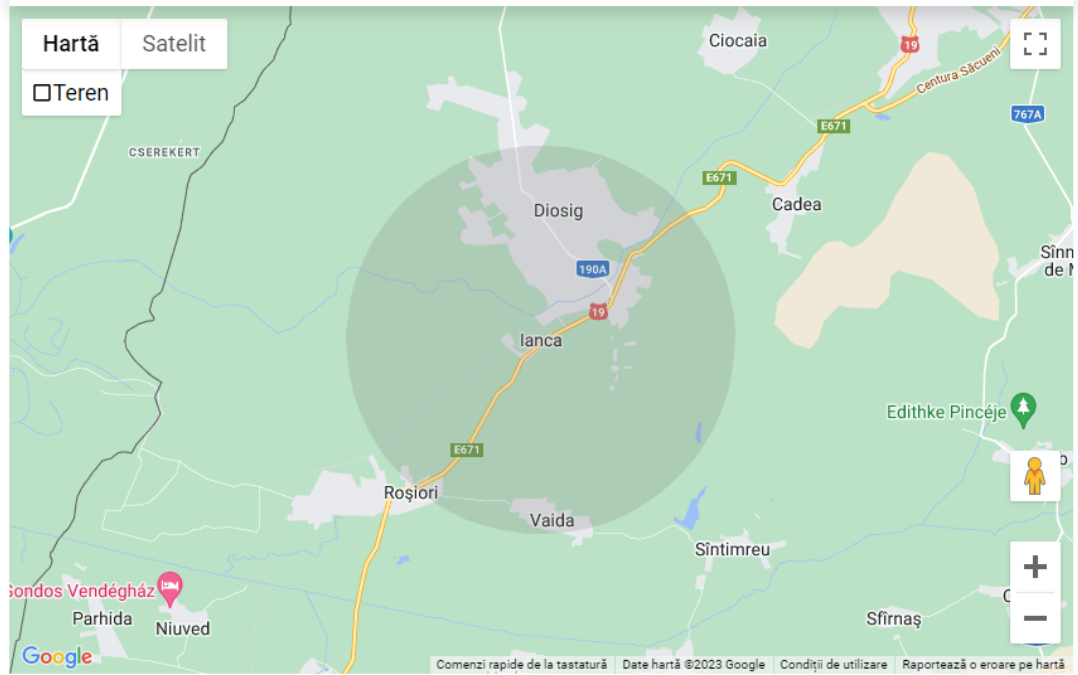
Teren de vânzare intravilan în Ianca, str. Mărășești, com Diosig - 1439 mp situat la 27 km de Oradea. Acces canalizare și electricitate din fata terenului. Pret 14000 Euro

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

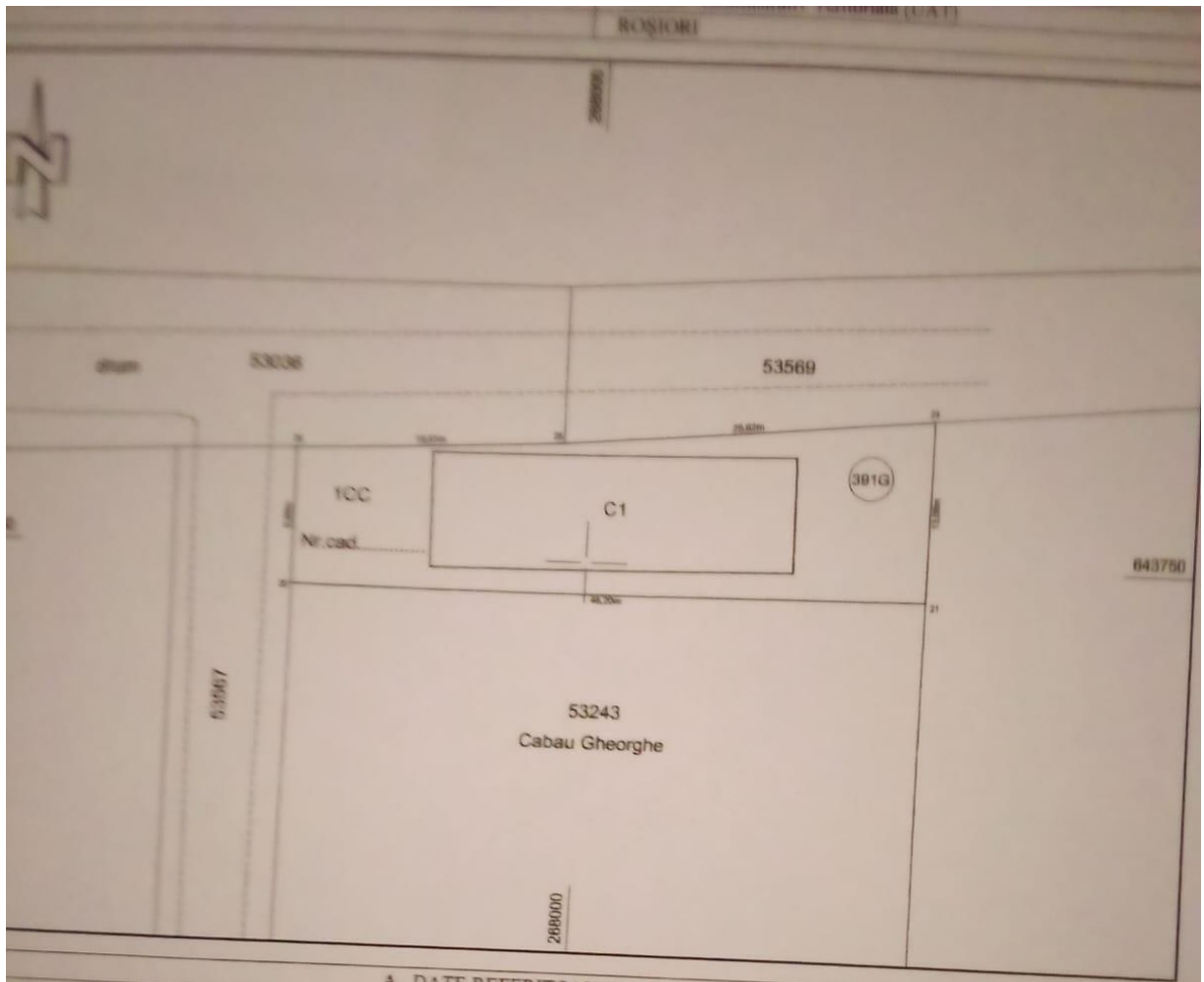
Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-IDvfdO>





A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	526	Neimprejmuit
TOTAL		526	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cad.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
EI	CA	223	Anexă - Atelier Mecanic (P), s.c.desf. = 223 mp, construită în 1981.
TOTAL		223	

Suprafața totală din măsurători = 526 mp
 Suprafața din act = 526 mp

Executant: ing. Sabău Cristian Teodor
 Categoria B, Seria RO-B-F, Nr. 1647/2014
 Cărușă măsurarea măsurătorilor la teren,
 verificarea întinerii documentației cadastrale și
 corectarea erorilor ce rezultă din teren
 Cristian-Teodor Sabău
 Semnat digital de
 Cristian-Teodor Sabău
 Data: 2023.11.13
 10:59:03 +02'00'

Inspector
 Dorel Gheorghe Bar
 Digitally signed
 By Dorel Gheorghe Bar
 Date: 2023.12.04
 11:15:08 +02'00'

PLAN DE AMPLANAMENT

Carte Funciară Nr. 53717 Comuna/Draș/Municipiu: Râșnari

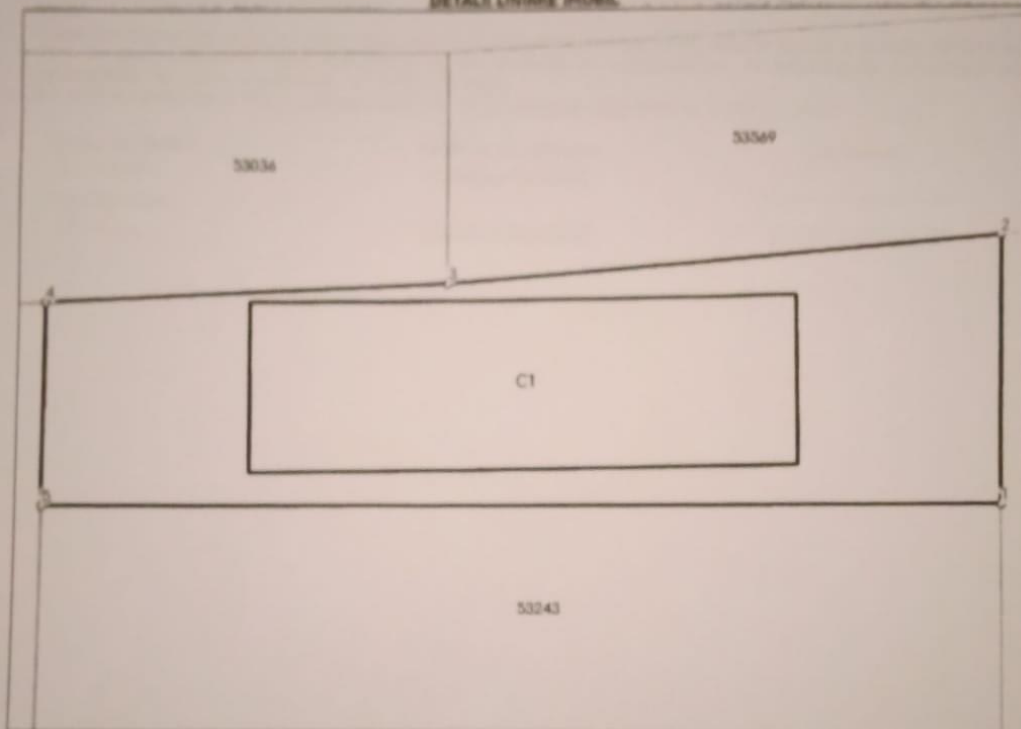
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53717	526	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALE LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	526	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53717-C1	construcții anexa	223	Cu acte	S. construita la sol 223 mp; S. construita desfasurata: 223 mp; Anexa-Atelier Mecanic, P. anul constructiei 1981

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.082
2	3	26.819
3	4	19.509
4	5	9.975