



## **RAPORT DE EVALUARE**

*pentru proprietatea imobiliară*

***Teren intravilan in suprafata de 2767 mp situat in loc.Camarzana,  
jud. Satu Mare***

*Proprietar: Statul Roman Domeniul privat*

*Solicitant: COMUNA CAMARZANA*

*Destinatar: COMUNA CAMARZANA si*

*MAI prin ITPF Sighetul Marmatiei*

*11.12.2020*

*Evaluator: Bota Andreea Monica*

*Legitimatia nr.17863*



### Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de catre evaluator Bota Andreea Monica , membru autorizat ANEVAR, pentru proprietatea imobiliară “ Teren intravilan in suprafata de 2767 mp “ situat in loc. Camarzana , jud.Satu Mare.

Prin prezentul raport confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020-, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR.

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,  
Bota Andreea Monica

Satu Mare  
11.12.2020



## Cuprins

### 1.Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante...4

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.....5

### 2.Premisele evaluarii.

2.1.Ipoteze speciale si conditii limitative.....6

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.....7

2.3.Drepturile de proprietate evaluate.....7

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.....8

2.5.Data estimarii valorii.....8

2.6.Moneda raportului.....8

2.7.Modalitati de plata.....8

2.8.Inspectia proprietatii.....8

2.9.Riscul evaluarii.....8

2.10.Sursele de informatii utilizate.....8

2.11.Clauza de nepublicare.....9

### 3.Prezentarea datelor

3.1.Identificarea proprietatii.Descrierea juridica.....9

3.2.Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....9

3.3.Informatii despre amplasament.....10

3.4.Descrierea amenajarilor si constructiilor.....10

3.5.Analiza pietei imobiliare.....10

### 4.Analiza datelor si concluziile

4.1.Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat.....13

4.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita.....13

4.3. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei directe.....14

4.4.Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.....17

5.Anexe.....18

### 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

La solicitarea clientului Comuna Camarzana am elaborat prezenta lucrare in scopul stabilirii valorii de piata pentru proprietatea imobiliara “ **Teren intravilan in suprafata de 2767 mp “ situat in loc.Camarzana , jud.Satu Mare.**

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020, SEV 100 – Cadrul general (IVS), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 400 – Verificarea evaluării ( IVS 400 ), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare **Teren intravilan in suprafata de 2767 mp** situata in loc.Camarzana , jud. Satu Mare.

**Proprietarul** proprietatii imobiliare este STATUL ROMAN DOMENIU PRIVAT . Proprietatea imobiliara este intabulata in CF nr. 100192, nr. cadastral/topo 100192 Camarzana . Ministerul Administratiei si Internelor prin IJPF Sighetul Marmatiei are inscris drept de administrare.

**Tipul de valoare** evaluat a fost cel de valoare de piata asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2020, conform SEV 100 – Cadrul general si SEV 104 – Tipuri ale valorii, respectiv „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.”

In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin piata .

Datele de intrare folosite au fost culese de catre evaluator din piata imobiliara a proprietatilor de tip teren intravilan.

In urma reconcilierii rezultateelor, evaluatorul a estimat ca **valoarea de piata a proprietatii imobiliare “ Teren intravilan in suprafata de 2767 mp ” situata in loc.Camarzana, jud.Satu Mare este :**

**70.260 lei sau 14.430 euro**

Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizării unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).

Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 11.12.2020, respectiv 4,8693.

**Scopul** prezentei evaluari este stabilirea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea de piata.

**Data evaluarii** este 11.12.2020 si este data la care este valabila valoarea de piata estimata in prezentul raport.

## 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Bota Andreea Monica:

- are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;
- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare, nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata;
- in desfasurarea activitatii de evaluare a actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;
- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu a tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;
- in realizarea prezentului raport de evaluare, evaluatorul nu a beneficiat de asistenta din partea altor specialisti.

Evaluator  
Bota Andreea Monica



## 2.Premisele evaluarii.

### 2.1.Ipoteze de lucru, ipoteze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatii imobiliare **Teren intravilan in suprafata de 2767 mp** situata in loc.Camarzana, jud.Satu Mare a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- *evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de solicitantul lucrarii;*
- *evaluatorul a presupus ca extrasul de carte funciara pus la dispozitia sa in procesul de evaluare este valabil fara a mai intreprinde verificari suplimentare;*
- *proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;*
- *toate datele evidentiata in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitant (Extrase CF si schita de plan) se presupun a fi corecte si autentice;*
- *se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii,respectiv a terenului care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;*
- *toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;*
- *evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii, considerind studiile existente ca fiind autentice;*
- *se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;*
- *se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;*
- *se presupune ca utilizarea terenului coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;*
- *nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa diminueze valoarea proprietatii imobiliare, totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;*
- *raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;*
- *se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;*
- *evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aparea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;*

- *evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta;*
- *evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinte la data intocmirii prezentului raport.*

## *2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii*

**Sfera misiunii de evaluare**, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării editia 2020, stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

**Obiectul** prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare “ Teren intravilan in suprafata de 2767 mp “, situata in loc.Camarzana, jud.Satu Mare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea de piata.

### **Utilizarea raportului**

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant cu ocazia cumpararii proprietatii imobiliare.

### **Instructiunile evaluarii**

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vnzare specificate.

Valoarea de piata a fost exprimata in urmatoarele limite:

- *Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;*
- *Valoarea a fost exprimata si este valabila doar in conditiile si prevederile prezentului raport;*
- *Valoarea este o predictie;*
- *Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile necesare conformarii cerintelor legale din domeniul de activitate atribuit.*

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor.Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la dispozitie de catre solicitant, cele extrase din evidentele de publicitate

*imobiliara si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii, a ipotezelor si ipotezelor limitative exprimate in sectiunea 2 capitolul 2.1 Ipoteze speciale si ipoteze limitative.*

### *2.3.Drepturile de proprietate evaluate*

*In prezentul raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare “ Teren intravilan in suprafata de 2767 mp “ inscris in CF nr. 100192, nr. cadastral/topo 100192 Camarzana.*

### *2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.*

*Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferentiat în funcție de abordarea utilizată, tipul activului, starea bunului evaluat și ipotezele speciale luate în considerare. Valoarea de piață este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) și SEV 104 – Tipuri ale valorii, editia 2020 și estimat în cadrul acestei evaluări.*

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

### *2.5.Data estimării valorii*

*Data estimării valorii de piață a proprietatii imobiliare evaluate este data de 11.12.2020, data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrări.*

### *2.6.Moneda raportului*

*Valoarea de piață a proprietatii evaluate a fost exprimată în euro și transformată în lei la cursul de schimb al BNR de la data evaluării. Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică semnificativ.*



## *2.7.Modaliati de plata*

*Valorile prezentate ca opinii sunt considerate a fi platite cash, fara a lua in considerare eventuale aranjamente financiare favorabile cumparatorului.*

## *2.8.Inspectia proprietatii*

*Evaluatorul a efectuat inspectia proprietatii in data de 11.12.2020 .*

## *2.9.Riscul evaluarii*

*In cadrul evaluarii prezentate nu au fost identificate riscuri.*

## *2.10.Sursele de informatii utilizate*

*Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:*

- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre solicitant ( extras CF, schita de plan ) .*
- Situatiia juridica a proprietatii evaluate evidentiata in extrasul CF-proprietari, sarcini, etc*

*Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Solicitant, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.*

- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;*
- Tranzactii cu terenuri intravilane atasate prezentului raport .*
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;*

## *2.11.Clauza de nepublicare*

*Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat.Nu imi asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.*

## *3.Prezentarea datelor*

### *3.1.Identificarea proprietatii.Descrierea juridica*

*Proprietatea evaluata, situata in loc.Camarzana, jud.Satu Mare, este proprietatea STATULUI ROMAN DOMENIU PRIVAT . Dreptul de proprietate evaluat reiese din Registrele de publicitate imobiliara , CF nr. 100192, nr. cadastral/topo 100192 Camarzana. Proprietarul terenului*

este Statul Roman Domeniul privat iar drept de administrare are Ministerul Administratiei si Internelor prin IJPF Sighetul Marmatiei.

Nu exista litigii referitoare la dreptul evaluat.

Proprietatea a fost evaluata in ipoteza de a fi libera de sarcini.

### 3.2.Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Camarzana este o comună în județul Satu Mare, România, formată numai din satul de reședință cu același nume. Satul Cămărzana, așezat parcă într-un găvan și care este străjuit de culmile înalte ale dealurilor: Piatra Cornii, Gemenele, cele trei Holmuri, Cetățuia și Coparcea. Satul este străbătut de trei văi mai importante, și anume: Lecăncioara, Valea Mare, Ceaslasul. Hotarele sunt în întregime convenționale iar vecinii comunei sunt: NE – Ucraina, S și SE – comuna Târșolt, SV – satul Aliceni iar V și NV – comuna Turț. Populația comunei Cămărzana se ridică la 2.355 de locuitori, Preocupările majore ale locuitorilor sunt creșterea animalelor și pomicultura

Proprietatea imobiliara se afla in intravilanul localitatii Camarzana, pe strada Granicerilor accesul la proprietate realizandu-se direct din strada Granicerilor .

Din punct de vedere urbanistic, zona se caracterizeaza prin terenuri cu constructii administrative si rezidentiale. Accesul in zona se realizeaza pietonal sau cu ajutorul mijloacelor de transport personale.

In timpul inspectiei nu s-a constatat existenta unor factori de poluare in vecinatatea amplasamentului.

Zona de amplasare este favorabila pentru utilizare: **rezidentiala/rezidentiale.**

√ Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati : energie electrica.

Vecinatatile sunt constructii cu destinatie rezidentiala rezidentiala . Zona amplasamentului nu ridica probleme de mediu.

Pentru proprietatea evaluata vecinatatile sunt proprietati rezidentiale si str.Granicerilor.

### 3.3.Informatii despre amplasament

Proprietatea imobiliara se afla in intravilanul localitatii Camarzana, pe strada Granicerilor, in zona centrala, rezidentiala a localitatii, accesul la proprietate realizandu-se direct din strada Granicerilor.

Proprietatea imobiliara este compusa din o parcela de teren , alaturate, avand suprafata totala de 2767 mp.

Terenul este plan, cu forma neregulata, fara denivelari, in suprafata de 2767 mp, avand front stradal de 33 m .

Configuratia fizica a terenului nu a implicat realizarea de constructii speciale pentru consolidare.

Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati : energie electrica.

### 3.4.Descrierea amenajarilor si constructiilor

*Pe proprietatea evaluata nu exista edificate constructii.*

### *3.5.Analiza pietei imobiliare*

#### *Definirea pietei*

*Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane-fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici.Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor.Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente(este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).*

*Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat.In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.*

#### *Piata specifica a proprietatii evaluate*

*In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori incepind cu tipul proprietatii.Aceasta este o proprietate imobiliara de tip teren intravilan. Analizind caracteristicile proprietatii, amplasarea si pozitionarea sa, tendintele de evolutie pe piata imobiliara, stadiul de dezvoltare al economiei locale, in opinia evaluatorului, cea mai buna utilizare a terenului este cea rezidentiala .*

*Avind in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan cu destinatie rezidentiala .*

*In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a perimetrului considerat, stadiul de dezvoltare al economiei in zona studziata si caracteristicile acesteia, populatia sa, trenduri de dezvoltare manifestate, cererea si oferta competitiva pentru tipul de proprietate considerat.*

#### *Aspecte economico sociale*

*Judetul Satu Mare este situat in nord-vestul tarii, delimitat la vest de granita cu Ungaria, la nord de granita cu Ucraina, la est se invecineaza cu judetul Maramures, la sud cu judetele Salaj si Bihor.Are o suprafata de 4418*

kmp din care 72% reprezinta terenuri agricole si aproximativ 341000 locuitori, fiind al saselea judet din tara ca suprafata si al 29 ca numar de locuitori. Procentul populatiei urbane este 44%, cu resedinta in 4 orase, iar populatia rurala traieste in 226 sate arondate la 57 comune.

Economia judetului, bazata in general pe industriile localizate in resedinta de judet, municipiul Satu Mare(115.200 locuitori), in municipiul Carei(23.200 locuitori) si din orasele din judet Negresti Oas(14000 locuitori), Tasnad(9500 locuitori), Livada si Arduș.

Aceasta ramura a activitatii economice precum si constructiile realizeaza cca.36% din produsul intern brut al judetului. Principalele industrii sunt industria usoara(confectii textile, incaltaminte, cablaje auto), cea producatoare de mobilier(Simex, Sarmex), industria alimentara(fabrici de lapte, ulei, zahar) si industria bunurilor de larg consum(Electrolux).

Agricultura are o pondere de cca.30% la formarea produsului judetului, cu toate acestea populatia judetului care are drept indeletnicire agricultura este de 45% raportat la populatia ocupata, dar un numar important de personae, in special din mediul rural, care practica agricultura de subzistenta, nu figureaza in evidentele statistice la categoria populatie ocupata.

Serviciile bancare, telecomunicatii, distributia de carburanti, cazare si turism reprezinta cca.34% din produsul intern brut al judetului Satu Mare.

Investitii semnificative au fost realizate in domeniul prelucrării lemnului, al serviciilor legate de activitati de comert transfrontalier, al serviciilor bancare, al distributiei de combustibil si al agriculturii.

Somajul la nivelul judetului Satu Mare s-a mentinut in cote medii, fiind inferioara mediei pe tara. Cu toate aceste trebuie mentionat ca un numar destul de mare a populatiei practica agricultura de subzistenta, nemaifigurind in evidentele AJOFM.

Comuna Camarzana este situata in nordul judetului Satu Mare, la 60 km de resedinta de judet, la granita cu Ucraina. Comuna are o populatie de 2355 locuitori .

### *Analiza cererii*

In domeniul proprietatilor imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate care se doreste a fi cumparata sau inchiriata, la diferite preturi, pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp. Astfel cererea este influentata foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potentialului de dezvoltare a zonei, al accesului, a dotarii cu utilitati, spatii de parcare, manevra..

La nivelul pietei considerate, cererea pentru proprietati de tipul celei supuse evaluarii este momentan intr-o usoara scadere.. Cererea este slab mediatizata, majoritatea tranzactiilor fiind facute direct intre participanti.

### *Analiza ofertei*

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibila pentru vinzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit pret, la un anumit

moment si anume loc indica raritatea relativa a aceluia bun, care este un factor de baza al valorii.

Oferta se refera la disponibilitatile de a schimba dreptul de proprietate al produsului imobiliar.Oferta competitiva cuprinde si studierea si analiza urmatoarelor factori:

- Cantitatea si calitatea ofertei concurentiale;
- Volumul constructiilor noi, concurente sau complementare;
- Disponibilitatea si pretul terenului liber;
- Costurile de constructie;
- Cauzele si numarul proprietatilor vacante;
- Transformarea pentru utilizari alternative;
- Disponibilitatea creditelor pentru constructii.

Spre deosebire de cerere, oferta imobiliara concurentiala este mult mai bine mediatizata. Cele mai bine cotate zone sunt zonele linistite, cu acces rutier facil, cu utilitati in apropiere si situate in vecinatatea arterelor rutiere principale .

In ceea ce priveste piata terenurilor intravilane , este o piata intr-o usoara scadere. Nivelul ofertei se situeaza la 3-10 euro/mp pentru amplasamente similare.

Costul finantarii in lei se incadreaza intre 4-6% dobinda pe an.Institutiile de credit finanteaza in tranzactii cu astfel de proprietati iar termenele de acordare sint cuprinse intre 5-7 ani pentru persoane juridice si 5% pe o perioada de 10-15 ani pentru persoane fizice.

*Echilibrul dintre cerere si oferta*

In urma analizei interactiunii dintre cererea si oferta de proprietati similare celei supuse evaluarii in acest raport, apreciez ca nu se indeplinesc conditiile unei pietei functionale intrucat oferta este mult mai mica decat cererea iar tranzactiile sunt in numar foarte restrans.

*Previziunea atractivitatii proprietatii evaluate*

In conditiile unei pietei cu tranzactii relative reduse, este greu sa preconizez o evolutie a pietei pe termen lung. In ceea ce priveste stadiul de dezvoltare, piata imobiliara a terenurilor cu destinatie rezidentiala, situate in intravilanul localitatilor aflate la distanta mare de resedinta de judet este o piata in stagnare.

In aceste conditii, proprietatea evaluata, din punctul meu de vedere beneficiaza de un usor avantaj competitiv in ceea ce priveste frontul stradal si localizarea.

Piata imobiliara este o piata a vanzatorului, datorita numarului mic de oferte.

*4.Analiza datelor si concluziile*

*4.1.Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat*

*Cea mai buna utilizare este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

*Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.*

*Potrivit acestui concept valoarea terenului este elementul conducator si valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de teren.*

*Exista doua modalitati pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:*

- Estimarea valorii separate a terenului;*
- Identificarea tranzactiilor comparabile cu terenuri libere.*

*Presupunem că terenul este liber de construcții sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.*

*Proprietatea evaluata este localizata in centrul localitatii, in intravilan . In urma analizei caracteristicilor terenului, a tendintelor pe piata locala, apreciez ca terenul se preteaza unei utilizari rezidentiale .*

*In concluzie, cea mai buna utilizare pentru terenul liber este cea rezidentiala .*

#### *4.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita*

*Intrucit la momentul evaluarii proprietatea imobiliara era formata din “ Teren intravilan in suprafata de 2767 mp” fara constructii edificate , cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita nu este aplicabila proprietatii destinate evaluarii.*

#### *4.3. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei directe ( abordarea prin piata )*

*Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.*

*Caracteristicile fizice ale terenului, utilitatile disponibile si amenajarile si constructiile influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.*

*Pentru evaluarea terenului exista sase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2017 si a Ghidului metodologic GEV 630-„Evaluarea bunurilor imobile”, respectiv: comparatia directa, metoda alocarii, parcelarea si dezvoltarea, metoda extractiei, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare.*

*Metoda comparației directe - În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/ sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.*

*Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea,caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.*

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. În cazul de față terenul fiind fără construcție metoda nu poate fi aplicată. 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. Întrucât există informații suficiente referitor privind tranzacții ori oferte cu terenuri comparabile libere nu a fost aplicată această metoda

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber. Întrucât terenul subiect este de dimensiune mică 640 mp această metoda nu poate fi utilizată.

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. Având în vedere cele menționate mai sus această metoda nu poate fi aplicată în cazul de față.

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 a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Deși terenul este considerat bun pentru administrative/depozitare în trecut pe acest amplasament fiind un pavilion administrativ, grajd, cocina, sopron, aparținând MAI care au fost demolate.

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.

Ghidului metodologic GEV 630-„Evaluarea bunurilor imobile” prevedea ca”

Atunci cand exista informatii disponibile privind preturile bunurilor comparabile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata”

Intrucat pe piata exista informatii disponibile privind preturile unor bunuri comparabile cu cel supus evaluarii in prezentul raport, in scopul evaluării terenului proprietatii imobiliare studiate s-a folosit tehnica comparatiei directe( abordarea prin piata ).

Metoda comparatiei directe ( abordarea prin piata) implica compararea proprietatii cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare .

Elementele de comparatie sunt:drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile de piata, conditii de vanzare, conditii de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare etc.

Terenul aferent proprietatii are suprafata de 2767 mp, este plan, are forma neregulata, cu denivelari. Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica,. Accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Granicerilor .

Comparabilele folosite sunt:

Comparabila 1:

- Teren intravilan, loc.Camarzana, locul Sub Lazu Pastesc, jud. Satu Mare, suprafata 2175 mp, cu front stradal 27 m, cu utilitati : current la limita proprietatii prèt de tranzactie 12.000 euro, pret unitar 5.52 euro/mp, tranzactionata la 01.02.2019;

Comparabila 2:

- Teren intravilan, loc.Camarzana, jud. Satu Mare,locul In sat, suprafata 6000 mp, cu front stradal 32 m, fara utilitati, prèt de tranzactie 30.000 euro, pret unitar 5 euro/mp, tranzactionata la 07.11.2019;

Comparabila 3:

- Teren intravilan, loc.Camarzana, jud. Satu Mare,locul La Surdu, suprafata 200 mp, cu front stradal 12 m,fara utilitati , prèt de tranzactie 2000 euro, pret unitar 10 euro/mp, tranzactionata la 30.08.2018;

In vederea stabilirii valorii de piata a proprietatii subiect prin metoda comparatiei, pentru comparabilele prezentate s-au aplicat corectii. Grila de calcul a valorii terenului folosind tehnica comparatiei vinzarilor este prezentata in Anexa 1 .



Valoarea estimata a terenului obtinuta prin comparatie directa este :

**70.260 lei sau 14.430 euro**

4.4.Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2017, SEV 103 - „Raportare” si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarele precizari:

- Piata este un set de aranjamente in care vinzatorii si cumparatorii intra in contact printr-un mecanism denumit negocierea pretului;
- Valoarea de piata este un concept fundamental in practica evaluarii.Valoarea de piata nu depinde de tranzactiile reale care au loc la data evaluarii, ci mai degraba este o estimare a pretului ce poate fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii in conditiile definitiei valorii de piata.In concordanta cu aceasta, pretul de vinzare va fi diferit fata de valoarea de piata in masura in care conditiile efective de tranzactionare difera de conditiile enuntate in definitia valorii de piata.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat intr-o piata deschisa si competitiva, in lipsa existentei unei asemenea pietee, valoarea obtinuta prin tranzactie va fi diferita de valoarea de piata , in masura in care conditiile concrete de tranzactionare difera de cele descrise in definitia valorii de piata.

Rezultatul obtinut pentru proprietatea imobiliara ” Teren intravilan in suprafata de 2767 mp ” , situata in loc. Camarzana, jud.Satu Mare supusa evaluarii in cadrul prezentului raport este:

Proprietate	Abordari si metode de evaluare utilizate	Valoarea proprietatii
Teren in suprafata de 2767 mp	1.Valoare de piata obtinuta prin abordarea prin piata	<b>70.260 lei</b>

In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea fiecarui rezultat obtinut.

Criteriile ce trebuiesc verificate pentru a estima valoarea de piata a proprietatii evaluate sunt:adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate.

In estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.Prin urmare putem concluziona urmatoarele:

- Valoare de piata estimata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului si valorii estimate , precizia informatiilor utilizate feritoare la comparabilele selectate este mare .Intrucit informatiile referitoare la comparabilele selectate sunt relevante si suficiente, consider ca valoarea de piata obtinuta prin aceasta metoda este cea care reflecta cel mai bine valoarea proprietatii supuse evaluarii .

Valoarea de piata estimata de mine pentru proprietatea studiata este:

<b>Nr.Crt</b>	<b>Imobil</b>	<b>Suprafata mp</b>	<b>CF</b>	<b>Nr.top.</b>	<b>Valoare Euro</b>	<b>Valoare lei</b>
1	Teren intravilan	2767	100192	100192	14.430	70.260

## 5.Anexe

- 5.1. Anexa 1 - Grila de calcul a valorii terenului prin metoda comparatiei ;
- 5.2. Tranzactii proprietati comparabile ;
- 5.3. Copie Extras CF si Schita de plan ;
- 5.4. Fotografii ale proprietatii ;

