52**/22.08.2022**

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară agicola (1 parcela de teren arabil)

Extravilanul localitatii Santandrei

Proprietar : Ciordas Ioan Marius

Client: COMUNA SANTANDREI

Destinatar: COMUNA SANTANDREI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al COMUNEI SANTANDREI.

– AUGUST 2022 –

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **COMUNEI SANTANDREI** , în calitate de client si destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul informarii acestora / schimb/ decizii de management; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la un teren arabil situat în extravilanul localitatii Santandrei, proprietatea dlui Ciordas Ioan Marius cota cu urmatoarele caracteristici:

Teren extravilan agricol in suprafata de 10.000 mp nr cadastral 60659 inscris in CF 60659 Santandrei.

Terenul care face obiectul acestei evaluari are destinatie agricola, fiind cultivat la data inspecției. Accesul la parcela de teren se face dintr-un drum de exploatare de pamant. Terenul nu dispune de sisteme de irigatii. Parcela este intabulata.

Zona in care este situat terenul este considerata o zona cu terenuri fertile, avand categoria de calitate intre II si III, fara a fi pus la dispozitia evaluatorului un studiu de specialitate care sa ateste acest lucru. Proprietatea are ca vecinatati parcele de teren extravilane libere avand aceeasi destinatie (agricola).

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 0, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea imobiliară evaluată este una agricola; din punct de vedere al pretabilităţii, ea este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a terenului arabil, la data de 22.08.2022, este cea rezultată din:

abordarea prin piață:	**9.000 EUR**	**echivalent a**	**43.968 LEI**

0,9 euro/mp

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la sută de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate

SC EVALUĂRI ORADEA SRL-D
CUI 32852698 - J5/335/2014
ORADEA-BIHOR-ROMANIA

Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către Buda Anca Livia, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Buda Anca Livia, cu legitimația ANEVAR nr. 14076, fiind însoțit de către unul dintre proprietari domnul Ciordas Ioan Marius.
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Buda Anca Livia, cu legitimația ANEVAR nr. 14076

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Buda Anca Livia

Expert evaluator EPI, EBM



1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Comunei Santandrei în calitate de Client si Destinatar, și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii proprietarului în luarea unor decizii de management.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „teren arabil”, situat în extravilanul localitatii Santandrei, alcătuită din:

Teren in suprafata de 10.000 mp nr cadastral 60659 inscris in CF 60659.

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este ”valoarea de piață”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

> **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.**

Data evaluării este 22.08.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.8853 RON pentru 1 EUR; data raportului este 22.08.2022.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	
Inspecția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile	
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	
Analize judecăți și calcule	am avut acces la toate datele relevante	

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client
- informații certe
  - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extrase de carte funciară, alte documente; suprafaţele pentru teren au fost preluate din respectivele documente
  - istoricul proprietăţii
  - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate

- date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze semnificative și special semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul, şi care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze

- Evaluatorul nu a examinat planul de amplasament si delimitare a imobilului nevizat de ANCPI/OCPI şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară, documentaţie topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.

- Se presupune că toate studiile inginereşti puse la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătaţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea imbunătăţirilor acestuia ca şi contribuţie suplimentară; valorile separate ale terenului şi imbunătăţirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri

anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022**”, astfel: Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare si implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104- Tipuri ale valorii si SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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 respectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatile evaluate sunt situate în extravilanul localitatii Santandrei.

Vecinii imobilului:

- La N: teren arabil
- La V: teren arabil
- La S: teren arabil
- La E: teren arabil

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Teren in suprafata de 10.000 mp nr cadastral 60659 inscris in CF 60659.

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Sântandrei (în maghiară *Biharszentandrás*) este o comună în județul Bihor, Crișana, România, formată din satele Palota și Sântandrei (reședința).

Proprietatea este situata in extravilanul Comunei Santandrei , zona extravilana a localitatii. Accesul la proprietate se poate asigura pietonal sau rutier, **din drum** de pamant.

Zona este una agricola. Proprietatea se invecineaza cu terenuri libere.

Comuna Sintandrei este situata in partea de vest a tarii, in Campia Crisurilor, la o distanta de 5 km de municipiul Oradea, pe DJ 797. Se invecineaza cu municipiul Oradea la Est, comuna Bors la Nord, comuna Girisu de Cris la Vest si comuna Nojorid la Sud.
Comuna Sîntandrei este aşezată în partea de vest a judeţului Bihor, la o distanţă de aproximativ 7 km de oraşul Oradea. În partea estică şi sud-estică este delimitată de oraşul Oradea, în sud de comuna Nojorid, în vest de comuna Girişu de Criş, iar în nord de comuna Borş. Are o suprafaţă de 2801 ha, ceea ce reprezintă 0,37% din suprafaţa judeţului, fiind una din cele mai mici comune ca întindere. Administrativ, are în componenţa sa localităţile Sântandrei, satul de reşedinţă, şi Palota, aflată la o distanţă de 2 km vest.

Satul Sîntandrei este aşezat pe pârâul Peţa, afluent al Crişului Repede. Localitatea este străbătută de drumul judeţean şi de calea ferată care leagă municipiul Oradea de comuna Girişu de Criş.

Din punct de vedere al cadrului fizico-geografic comuna este aşezată în totalitate în marea Câmpie a Crişurilor, în lunca râului Crişul Repede şi pe terasa T1, care prezintă un pod întins şi relativ neted. Macrorelieful îmbracă aspectul unei câmpii slab fragmentate, cuprinzând zona de divagare a Crişului Repede, fragmentarea fiind conturată de văi seci, viroage, grinduri şi uşoare depresiuni.

2.2.2. Date despre amplasament și teren

Terenul este localizat pe teritoriul administrativ al comunei Santandrei, judetul Bihor, la cca 7 km distanță de municipiul Oradea. Este o zona strict agricola, vecinatatile fiind terenuri agricole.

Descrierea terenului
Terenurile au urmatoarele caracteristici:

- Utilitati – **sistem de irigatii – NU sunt in zona analizata**
- Starea terenului – **cultivat**
- Amenajari existente – **nu este cazul**
- Ingradire – **nu**
- Utilizare – **teren agricol**
- Clasa de fertilitate – **considerata clasa 2-3**
- Restrictii – **nu sunt cunoscute**

Posibilitatile de acces:

- **drumuri pietruite si de pamant , drumuri de exploatare**
- modalitati de acces: **auto si pietonal**

2.2.3. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

2.2.4. Istoricul proprietății

Nu este cunoscut evaluatorului

2.2.5. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	**Avantaje** - deplin, clar și fără echivoc definit - neafectat de servituți	**Dezavantaje**	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	**Avantaje** - localitate rurală mare, importantă	**Dezavantaje**	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	**Avantaje** - zonă cu notorietate bună în cadrul localității - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate - caracteristici favorabile ale populației arondate - factori guvernamentali favorabili - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă	**Dezavantaje**	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	**Avantaje** - fertilitate relativ buna	**Dezavantaje**	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una mediu competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona mijlocie a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, ”Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a ”grupului țintă” de cumpărători și a ”stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se ”susțin” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

> *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, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă agricola, in care predomina terenuri agricole si ferme agro-industriale; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea de teren arabil, ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata sunt terenuri arabile cu destinatie agricola, situate in județul Bihor în extravilanul localității Santandrei.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor agricole din județul Bihor.

In analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata terenurilor agricole in aceasta zona este structurata in 2 segmente:

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici (1-10 ha), in general avand numai titlu de proprietate,

definita ca o „piata primara”;

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate 10-1.000 ha, in general cu extras de carte

funciara, definita ca o „piata secundara”.

Din acest punct de vedere proprietatea subiect apartine pietei primare.

3.3. Analiza cererii solvabile

Pentru proprietatile de tip teren agricol din zonele analizate cererea se manifesta in special din partea a doua entitati majore si anume :

a) Societati comerciale romanesti sau straine care doresc sa investeasca in agricultura sau care achizitioneaza terenuri in scop speculativ.
b) De asemenea se manifesta cerere pentru cumpararea de terenuri agricole din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifesta cerere se evidentiaza o directie clara a societatilor comerciale romanesti sau straine care investesc masiv in Romania, ponderea cea mai mare fiind reprezentata de investitorii straini. Acesti investitori straini achizitioneaza terenuri agricole fie in scop speculativ pentru a vinde ulterior la preturi mult mai ridicate, fie pentru a folosi terenurile in scopul lor principal, agricultura.

O alta directie de comportament o au investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare. De regula acesti investitorii achzitioneaza terenurile agricole direct de la tarani la preturi foarte mici, le inscriu in cartea funciara si le comaseaza, urmand apoi sa le vanda unor investitori straini.

La nivelul judetului Bihor și ale altor judete din aceasta parte a țării, apreciem ca exista o cerere potentiala ridicata pentru terenuri agricole.

Cererea solvabila se situeaza pe un trend de crestere intrucat odata cu aderarea la Asociatia Europeana, companiile straine vor investi in acest segment, constiente de fondurile ce vor intra in tara dedicate strict acestui domeniu. Agricultura din Romania mai trebuie sa absoarba 550 de milioane de euro din cele 1,5 miliarde de euro alocate prin programul SAPARD.

Cu toate acestea criza financiara la nivel mondial care s-a resimtit in Europa si Romania incepand cu al treilea trimestru al anului 2008 a determinat o scadere a cererii solvabile atat ca urmare a ingradirii accesului la credite si a lipsei de lichiditati pentru posibilii investitoari cat si ca urmare a faptului ca piata imobiliara s-a asezat pe un trend de scadere care a determinat ca posibili investitori sau speculatori sa stea in expectativa asteptand scaderea preturilor.

Astfel s-a ajuns ca tranzactiile importante din piata imobiliara sa fie foarte rare iar in cazul terenurilor agricole singurele tranzactii sa fie facute de societatile din domeniul agricol care actioneaza de ceva timp pe piata din Romania, investitorii noi fiind foarte putini.

3.4. Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri agricole pentru vanzare în judetul Bihor este segmentata pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafete medii si mici (pana in 50 ha) si terenuri mari (peste 50 ha).

Proprietarii se impart in trei categorii :

a) persoane fizice;
b) societati comerciale private;
c) investitori pe piata imobiliara.

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri agricole in special in calitate de vanzatori, intrucat fie nu au capacitatea financiara si utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le detin in exces fata de nevoile proprii. Preturile la care sunt vandute aceste terenuri sunt relativ mici (5000-10.000 Euro/ha)

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente, sau care nu se afla in zonele de interes ale societatii, ele fiind achizitionate in vederea realizarii unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare suprafete mai mari de teren. Acestia achizitioneaza terenuri direct de la tarani sau de la intermediari, le comaseaza si le vand ulterior investitorilor straini care vin sa investeasca in Romania. In unele situatii investitorii achizitioneaza terenuri agricole din apropierea localitatilor mari sau a localitatilor situate in apropierea municipiilor in vederea transformarii acestora în terenuri cu destinatie rezidentiala sau industriala, fenomen foarte des intalnit in ultimii ani in localitatile adiacente municipiului Oradea.

In prezent oferta este elastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile ridicate a dus la cresterea pretului terenurilor, acestea ramanand pe un trend ascendent, in conditiile in care tranzactiile sunt dese (3 – 4 tranzactii cu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unui teren oferit pe piata este intre 6 – 9 luni, chiar mai putin, in functie de dimensiunea terenului, calitate, grad de comasare al parcelelor si de pozitionare.

3.5. Analiza echilibrului

În ceea ce priveşte echilibrul cererii şi ofertei de terenuri agricole, oferta este superioară cererii avand de a face cu o piaţă a vanzatorului.

In prezent in Romania preturile terenurilor sunt influentate de zona unde este amplasat terenul agricol, de suprafata, grad de comasare si de clasa de calitate.

In legatura cu bonitatea cadastrala a terenurilor, acestea se impart in cinci clase de calitate in functie de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura si continutul de schelet, valoarea reactiei pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare si inundare, formele de relief, natura si insusirile rocilor mama, adancimea apelor freatice si compozitia chimica a acestora, precum si de interventia omului cu lucrari de imbunatatiri funciare. Conform acestor criterii rezulta urmatoarele categorii de calitate:

- **Terenuri din clasa I de fertilitate –** sunt terenuri care se preteaza la orice categorie de folosinta agricola, nu necesita lucrari de imbunatatiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textura luto-nisipoasa sau lutoasa, fara continut de schelet, reactie neutra slab alcalina si slab acida, nu se manifesta nici un process de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlastinire iar inundatiile se petrec o data la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%.
- **Terenuri din clasa a II-a de fertilitate –** sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai putin dezvoltat, textura variaza de la nisip-lutos la lut-argilos, reactia este slab acida si slab alcalina, prezinta uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlastinizare, pante intre 5-10%, sursa de apa este satisfacatoare
- **Terenuri din clasa a III-a de fertilitate –** sunt terenuri in care incep sa apara evidente procese de degradare, preetabilitatea pentru arabil este diminuata, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variaza de la nisip-lutos la argilo-lutos, reactia pH variaza de la acida la alcalina, inundarea se poate produce o data la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfacator
- **Terenuri din clasa a IV-a de fertilitate –** sunt acelea la care procesele de degradare se manifesta puternic, folosirea ca arabil este foarte redusa, se preteaza la plantatii de vii, pomi si pajisti, in marea lor majoritate necesita lucrari de imbunatatiri funciare, in special de combatere a eroziunii.

- **Terenuri din clasa a V-a de fertilitate –** sunt terenuri ce contin rocile ajunse la suprafata, au in general conditii nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosinte sunt pasunile, fanetele ori livezile, necesiuta lucrari de combatere a eroziunii sau lucrari hidroameliorative cand se afla pe turbarii, mlastini sau zone cu inundatii de lunga durata.

Bonitatea terenurilor agricole in ansamblul ei se bazeaza nu numai pe fertilitatea solului ci are in vedere si factori de clima, relief si hidrologie. In zona in care se afla terenurile evaluate predomina categoria II si III de fertilitate a terenurilor.

Piaţa terenurilor agricole, este structurată, în general, în 2 segmente mari:

- Piaţa primară: segmentul de piaţă in care terenurile au doar titlu de proprietate si sunt tranzacţionate la preţuri care variază între 5.000 – 10.000 Euro/ha si segmentul in care terenurile intabulate, cu CF si cadastru sunt tranzacţionate la preţuri care variază între 5.000 - 10.000 Euro/ha;

- Piaţa secundară: segmentul de piaţă in care terenurile sunt comasate 50 - 1.500 ha, cu carte funciara, si sunt tranzacţionate la preţuri care variază între 5.000 – 10.000 Euro / ha pentru loturi restranse si 6.000 – 8.000 EUR / ha pentru suprafeţe mari.

Pentru terenurile din "piaţă secundară" diferenţele ţin seama şi de existenţa sistemelor de irigare. Din informatiile cunoscute de evaluator cu privire la arealul analizat, terenurile arabile cu sisteme de irigare functionale nu sunt frecvente, investitorii care practica agricultura in aceasta parte a tarii bazandu-se in principal pe cantitatea insemnata de precipitatii si calitatea buna a terenurilor.

Preţul terenului este, de asemenea, direct proporţională cu gradul de comasare a terenurilor. Gradul comasare este de fapt o percepţie de piaţă, cu cat parcelele de teren sunt mai apropiate este mai usor de a lucra pământul şi, astfel, terenul are o valoare mai mare.

Există aproximativ patru grade de comasare, după cum urmează: sub 40%, intre 40% si 60%, intre 60% si 80%, iar gradul de cea mai buna si mai rare de comasare este de 80%-100%. Din analiza de piaţă a rezultat un procent mediu de 10% ca si diferenţe de preţ între fiecare din cele patru intervale.

Din analiza de piata s-a constat ca diferenta intre terenurile cu o calitate mai bună şi cele cu o calitate inferioară, este de cca 10-15%, intre 2 clase de calitate consecutive.

Din informaţiile pe care le avem, în ultimul an numărul de oferte pentru terenurile arabile a crescut semnificabil; de asemenea si preţul de ofertă pentru acest tip de proprietăţi, cresterea estimata este de 10-15 %. Informaţiile colectate de la agentii imobiliare indica mai multe tranzactii cu terenuri arabile decât în anii anteriori (suprafete reduse de teren, mai degrabă decât proprietăţi mari).

În timp ce piaţa terenurilor arabile cunoaste un trend ascendent, atât în numărul de oferte cat şi preţul terenurilor pe hectar, gama de preţuri devine mai limitata şi mai puţin fluctuanta, astfel ca preţul reflectă calitatea de proprietatilor (suprafete si grade de comasare mari).

În concluzie, vânzătorii oferă mai multe terenuri arabile şi mai bună calitate decât în anii precedenţi, dar în acelaşi timp, cererile lor a crescut aceasta reflectandu-se în preţuri mai mari.

Conditii de vanzare a terenurilor agricole

Ordinul nr. 719/740/M.57/2.333 („Normele metodologice") privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din *Legea nr. 17/2014* privind unele masuri de reglementare a vanzarii-cumpararii terenurilor agricole situate in extravilan si de modificare a *Legii nr. 268/2001* privind privatizarea societatilor comerciale ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniilor Statului, astfel cum a fost modificata prin *Legea nr. 68/2014 („Legea 17")* a fost publicat in *Monitorul Oficial al Romaniei nr. 401 din 30.05.2014*.

Procedura ce trebuie respectata pentru vanzarea terenurilor agricole extravilane

In vederea vanzarii terenurilor agricole situate in extravilan proprietarii vanzatorii trebuie sa respecte urmatoarele reguli:

- proprietarul va depune, la primaria din raza unitatii administrativ-teritoriale unde se afla terenul, o **cerere** prin care solicita afisarea ofertei de vanzare a terenului agricol situat in extravilan insotita de oferta si de o serie de documente ce atesta identitatea vanzatorului si dreptul acestuia de proprietate asupra terenului (e.g. copie BI/CI/pasaport/certificat constatator in cazul persoanelor juridice; **copie legalizata** de notarul public sau de instanta de judecata, dupa caz, sau certificata pentru conformitate de catre functionarii primariei **a actului de proprietate** asupra terenului ce face obiectul ofertei de vanzare; **extras de carte funciara** pentru informare, emis cu cel mult 30 de zile inainte de afisarea ofertei, insotit de **extrasul de plan cadastral de carte funciara al imobilului**, in conditiile in care terenul este intabulat; **hotararea organului societar** din care sa rezulte acordul cu privire la vanzarea bunului aflat in proprietatea societatii, in cazul vanzatorului persoana juridica; **certificat de atestare fiscala** emis de catre primarie);
- primaria va afisa timp de 30 de zile oferta de vanzare la sediul sau si dupa caz, pe site-ul primariei;
- in aceasta perioada, titularii dreptului de preemtiune, respectiv coproprietarii, arendasii, proprietarii vecini (ai imobilelor care au hotar comun cu terenul supus vanzarii) si statul roman, prin Agentia Domeniilor Statului (in aceasta ordine, la pret si conditii egale) trebuie sa-si exercite dreptul de preemptiune la cumpararea terenului prin depunerea la primarie a comunicarii acceptarii ofertei de vanzare si a documentelor ce atesta identitatea preemptorului si calitatea acestuia de preemptor (e.g. copie BI/CI/pasaport/certificat constatator in cazul persoanelor juridice; copie legalizata a actului de coproprietate, a contractului de arenda, a actului de proprietate ale terenurilor invecinate terenului supus vanzarii);
- vanzatorul va alege preemptorul cumparator cu respectarea rangului prioritar si a conditiilor privind pretul oferit de preemptori si va comunica primariei numele acestuia. In termen de 3 zile lucratoare, primaria va transmite dosarul catre structurile teritoriale sau centrale ale Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale care vor emite avizul final sau avizul negativ cu privire la vanzare in termen de 5 zile lucratoare, dupa cum urmeaza:
    - pentru terenurile avand o suprafata de pana la 30 ha inclusiv, avizul se va emite de catre structurile teritoriale ale Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale;

- pentru terenurile avand o suprafata mai mare de 30 ha, avizul se va emite de catre structura centrala a Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

Avizul final este valabil **6 luni** de la data comunicarii catre vanzator. Acesta va fi valabil si ulterior implinirii acestui termen, daca partile au incheiat in perioada sa de valabilitate un antecontract sau un pact de optiune care are ca obiect terenul agricol extravilan pentru care a fost emis.

In conditiile in care in urma verificarilor nu reiese respectarea procedurii prevazute de lege privind exercitarea dreptului de preemptiune, se va emite un aviz negativ, care se transmite catre biroul de cadastru si publicitate imobiliara competent, in vederea notarii acestuia in cartea funciara a terenului agricol extravilan. Avizul negativ se radiaza in baza unui aviz final pozitiv ulterior, a adeverintei emise in vederea vanzarii libere sau a unei hotarari judecatoresti definitive.

In situatia in care niciun preemptor nu isi exercita dreptul de preemptiune, avizul va fi inlocuit de adeverinta emisa de catre primaria competenta.

In cazul in care, niciunul dintre preemptori nu isi exercita dreptul in vederea achizitionarii terenului, proprietarul va putea **sa vanda liber terenul**. Cu toate acestea, terenul nu poate fi vandut la un pret mai mic ori in conditii mai avantajoase decat cele prevazute in oferta de vanzare initiala. Incalcarea acestei prevederi obligatorii atrage nulitatea relativa a contractului de vanzare. Daca in oferta nu este prevazuta nicio alta conditie a vanzarii in afara pretului, terenul se poate vinde in orice conditii, cu exceptia diminuarii pretului. Nu reprezinta conditii mai avantajoase de vanzare situatia in care suprafata rezultata din masuratorile cadastrale este diferita de cea mentionata in actele de proprietate.

Incheierea contractului de vanzare a terenurilor agricole extravilane

La incheierea contractului de vanzare a terenului, notarul public va solicita vanzatorului prezentarea obligatorie si a urmatoarelor documente, dupa caz:

- **adresa emisa de primarii**, prin care se comunica daca este sau nu necesar avizul specific al Ministerului Culturii, iar, dupa caz, avizul specific emis de catre acest minister, pentru terenurile in care se afla situri arheologice, in care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau relevat intamplator (in cazul in care nu se emite avizul in termen de 20 de zile lucratoare de la inregistrarea cererii de solicitare de catre vanzator, se considera ca fiind un aviz favorabil);
- **avizul final** emis de catre structura centrala sau structurile teritoriale ale Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale;
- **adeverinta emisa de primarie** in cazul in care vanzarea este libera, insotita de **copia ofertei de vanzare certificata** pentru conformitate de functionarii primariei;
- **avizul specific** emis de catre Ministerul Apararii Nationale pentru terenurile agricole situate in extravilan pe o adancime de 30 km fata de frontiera de stat si tarmul Marii Negre, precum si cele situate la o distanta de pana la 2.400 m fata de obiectivele speciale (in cazul in care nu se emite avizul in termen de 20 de zile lucratoare de la inregistrarea cererii de solicitare de catre vanzator, se considera ca fiind un aviz favorabil);

Inscrierea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole extravilane

In vederea inscrierii in cartea funciara a dreptului de proprietate dobandit pe baza unei hotarari judecatoresti care tine loc de contract de vanzare-cumparare sau in baza unui contract de vanzare-cumparare autentificat de notarul public, cererea de inscriere va fi insotita de copia legalizata a urmatoarelor documente:

- **avizul specific** emis de catre Ministerul Apararii Nationale (daca este cazul);
- **adresa emisa de primarie**, prin care se comunica daca este sau nu necesar avizul specific al Ministerului Culturii, iar, dupa caz, avizul specific emis de minister;
- **avizul final** emis de catre Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale;
- **antecontractul** incheiat anterior pronuntarii hotararii judecatoresti;
- **declaratia autentica pe propria raspundere** a proprietarului ca avizul specific al Ministerului Apararii si/sau al Ministerului Culturii nu au fost comunicate/nu a fost comunicat in termenul de 20 de zile lucratoare;
- **adeverinta emisa de catre primarii** in cazul in care vanzarea terenului este libera, insotita de **copia ofertei de vanzare certificata** pentru conformitate de catre functionarii primariei.

In cazul in care inscrisurile de mai sus sunt mentionate in cuprinsul hotararii judecatoresti care tine loc de contract de vanzare-cumparare sau in cuprinsul contractului de vanzare-cumparare autentificat de notarul public, nu este necesara atasarea acestora la cererea de inscriere.

Neprezentarea acestor inscrisuri, in cazul in care nu sunt prevazute in cuprinsul actului justificativ, atrage **respingerea** cererii de inscriere in cartea funciara a dreptului de proprietate.

Ce sanctiuni se aplica pentru nerespectarea regulilor de vanzare a terenurilor agricole?

Vanzarea terenurilor agricole situate in extravilan fara respectarea regulilor cu privire la dreptul de preemptiune ori fara obtinerea avizelor relevante din partea autoritatilor competente, se sanctioneaza cu **nulitatea relativa**.

In plus, vanzarea terenurilor agricole fara respectarea regulilor cu privire la dreptul de preemptiune constituie contraventie si se sanctioneaza cu amenda de la **50.000 lei la 100.000 lei**.

Baza de date a circulatiei terenurilor agricole extravilane

La nivel central, respectiv judetean, se vor infiinta baze de date ale circulatiei terenurilor agricole care vor cuprinde informatii privind:

- suprafata de teren agricola situata in extravilan vanduta la nivel judetean, respectiv national;
- amplasamentul terenurilor;
- categoria de folosinta a terenurilor;
- balanta terenurilor pe categorii de folosinta;
- pretul de vanzare.

3.6. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață bine segmentată, dinamică, cu tendință de dezvoltare.

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin* venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate (este vorba despre abordarea prin piață); abordările care nu s-au aplicat, respectiv cea prin piață și cea prin cost, nu sunt relevante în acest caz.

4.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare; ea mai este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Atunci când sunt disponibile informații recente[1], relevante și suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Cantitatea mică de informații recente relevante și/sau diferențele mari între caracteristicile

[1] Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la preturi de tranzacționare care nu sunt afectate de modificări majore intervenite în evoluția pieței specifice, sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

comparabilelor și cele ale proprietății subiect, pot reduce credibilitatea rezultatului acestei abordări, ducând până la imposibilitatea aplicării ei.

În linii mari, demersurile abordării sunt:

- identificarea și colectarea datelor despre tranzacții recente completate/ oferte valabile la data evaluării
- selectarea comparabilelor relevante și verificarea directă a acestora, eliminarea/înlocuirea celor cu incertitudini
- selectarea unui criteriu de comparație[2] adecvat
- selectarea elementelor de comparație[3] relevante (sunt incluse, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății)
- analiza asemănărilor și diferențelor între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, cu ajustarea prețurilor comparabilelor pentru fiecare dintre elementele de comparație relevante
- selectarea, dintre prețurile comparabilelor astfel ajustate, a celui care este cel mai puțin afectat de diferențele față de caracteristicile subiectului.

Categoriile de tehnici recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- tehnici cantitative[4], în cadrul cărora ajustările aduse prețurilor comparabilelor pot fi dimensionate valoric, rezultând astfel o valoare „punctuală” pentru prețul ajustat al comparabilei ce va fi selectată ca și rezultat
- tehnici calitative[5], în cadrul cărora ajustările aduse prețurilor comparabilelor nu pot fi dimensionate valoric ci pot fi stabilite doar avantajele/dezavantajele pe care le are proprietatea subiect față de comparabile, rezultând astfel un interval de valori ca și rezultat

Cele două tipuri de tehnici pot fi și combinate, funcție de specificitatea datelor.

4.1.1. Selectarea și aplicarea metodei

Luând în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile, pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect, cea mai adecvată este analiza pe perechi de date.

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care

---

[2] Criteriul de comparație reprezintă expresia prețului de tranzacționare raportat la caracteristica dimensională relevantă.
[3] Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale proprietăților, a căror modificare cantitativă sau/și calitativă, produce variații ale prețurilor de tranzacționare; dacă două comparabile diferă doar printr-un element de comparație, se poate spune că acel element este cauza diferenței de preț dintre cele două.
[4] Analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.
[5] Analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

- Colectarea datelor despre vanzarile actuale, precum si despre cotatiile, ofertele si optiunile disponibile :
- Identificarea asemanarilor si deosebirilor dintre comparabile si subiect
- Estimarea corectiilor unitare :

Exista 10 elemente de comparatie de baza, ce ar trebui luate in considerare, in analiza prin comparatie directa :

- Drepturi de proprietate transmise
- Conditii de finantare
- Conditii de vanzare
- Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare
- Conditii de piata (timpul)
- Localizare (pozitie in cadrul localitatii)
- Caracteristici fizice
- Caracteristici economice
- Utilizare (zonare)
- Componente non-imobiliare ale valorii

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- Conditii de vanzare : tranzactii sau oferte;
- Conditii de piata : data tranzactiilor comparabile efectuate;
- Localizarea ;
- Elemente fizice : tip teren(curti-constructii - arabil sau intravilan - extravilan)
- Elemete fizice : dimensiunea parcelelor comparabile si gradul de comasare
- Productivitate

Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

Grila de comparatii este prezentata mai jos:

Nr crt	Criterii şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricţii legale	extravilan agricol	extravilan agricol	extravilan agricol	extravilan agricol
3	Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
4	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat dupa cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condiţiile pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Santandrei extravilan	Sanmartin extravilan	Urvind extravilan	Ciumeghiu extravilan
8	Tipul drumului de acces	de pamant	de pamant	de pamant	de pamant
Caracteristici fizice					
9	Suprafaţa (mp)	10.000	5.545	11.742	11.383
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilităţi (distanţa până la punct de racordare - m)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	altele	0	0	0	0
19	Amenajări existente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
20	Zonare	zona agricola extravilan	zona agricola extravilan	zona agricola extravilan	zona agricola extravilan
21	CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
Pret total (EURO)			4.000	11.000	8.383
Pret / mp (EURO)			0,7	0,9	0,7
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-5%	-5%	-5%

Ajustarile estimate au fost :

	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-5%	-5%	-5%
	Elementul de COMPARAȚIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**
	Preţul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**0,7**	**0,9**	**0,7**
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	ajustarea unitara sau procentuala		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	extravilan agricol	extravilan agricol	extravilan agricol	extravilan agricol
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
3	CONDIŢII DE FINANŢARE				
	Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanţare		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
4	CONDIŢII DE VÂNZARE				
	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiţii de vânzare		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (Eur/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
6	CONDIŢII DE PIAŢĂ				
	Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiţii ale pieţei		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Santandrei extravilan	Sanmartin extravilan	Urvind extravilan	Ciumeghiu extravilan
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	de pamant	de pamant	de pamant	de pamant
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,7**	**0,9**	**0,7**
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafaţa)	10.000	5.545	11.742	11.383
	ajustarea unitara sau procentuala		25%	0%	0%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0,2	0,0	0,0
b	Formă	regulata	regulata	regulata	regulata
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	ajustare totală caracteristici fizice		0,2	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,9**	**0,9**	**0,7**
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	zona agricola extravilan	zona agricola extravilan	zona agricola extravilan	zona agricola extravilan
	CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**0,9**	**0,9**	**0,7**
	Ajustare totală netă	(absolut)	0,2	0,0	0,0
		(procentual)	25%	0%	0%
	Ajustare totală brută	(absolut)	0,2	0,0	0,0
		(procentual)	**25%**	**0%**	**0%**
	Suprafata (mp) cota de 1/2	**10.000**			
	Opinie EUR / mp	**€ 0,9**			
	Valoare estimata_EURO	**9.000**			
	Valoare_RON	**43.968**			
	Curs valutar	4,8853			
	Data evaluarii	Aug 22, 22			

Ajustarea pentru oferta 5%.

Ajustarea preturilor de vanzare a comparabilelor;

Pentru suprafata s-a ajustat comparabila 1 pozitiv cu 25%, la terenurile agricole valoarea creste o data cu suprafata.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile **2** doarece proprietatii **2** i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica si corectie totala neta cea mai mica), 9.000 Euro/ha adica 1 Euro/mp (rotunjit), avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea rezultata pentru terenurile agricole subiect prin metoda comparatiilor de piata este :

43.968 LEI (echivalent 9.000 EUR)

4.1.2. Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin piață este:

Valoare de piață proprietate evaluată:	**9.000**	**EUR**
	43.968	**LEI**

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Rezultatul în EURO	Rezultatul în LEI
Abordarea prin piață	9.000	43.968

5.2. Concluzia asupra valorii

În baza celor de mai sus, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a terenurilor arabile, la data de 22.08.2022, este cea rezultată din

abordarea prin piață:	**9.000 EUR**	**echivalent a**	**43.968 LEI**

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

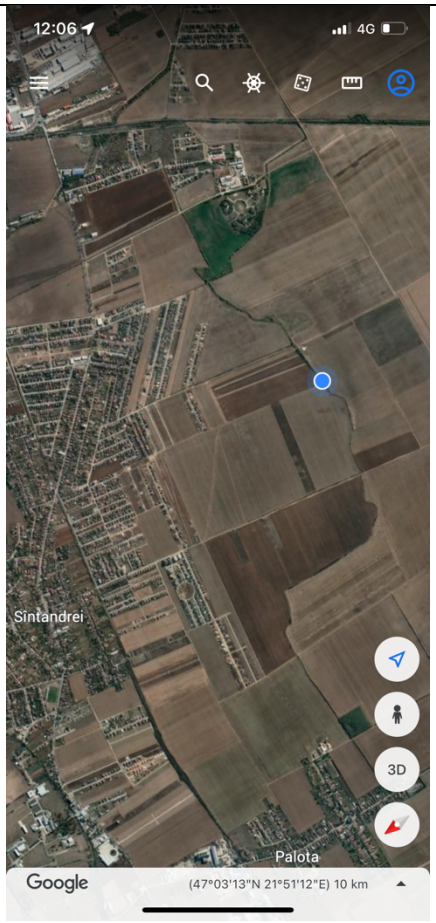
- au fost rotunjite la sută de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate

Buda Anca Livia

Expert evaluator EPI, EBM

6. Anexe

6.1. Fotografii









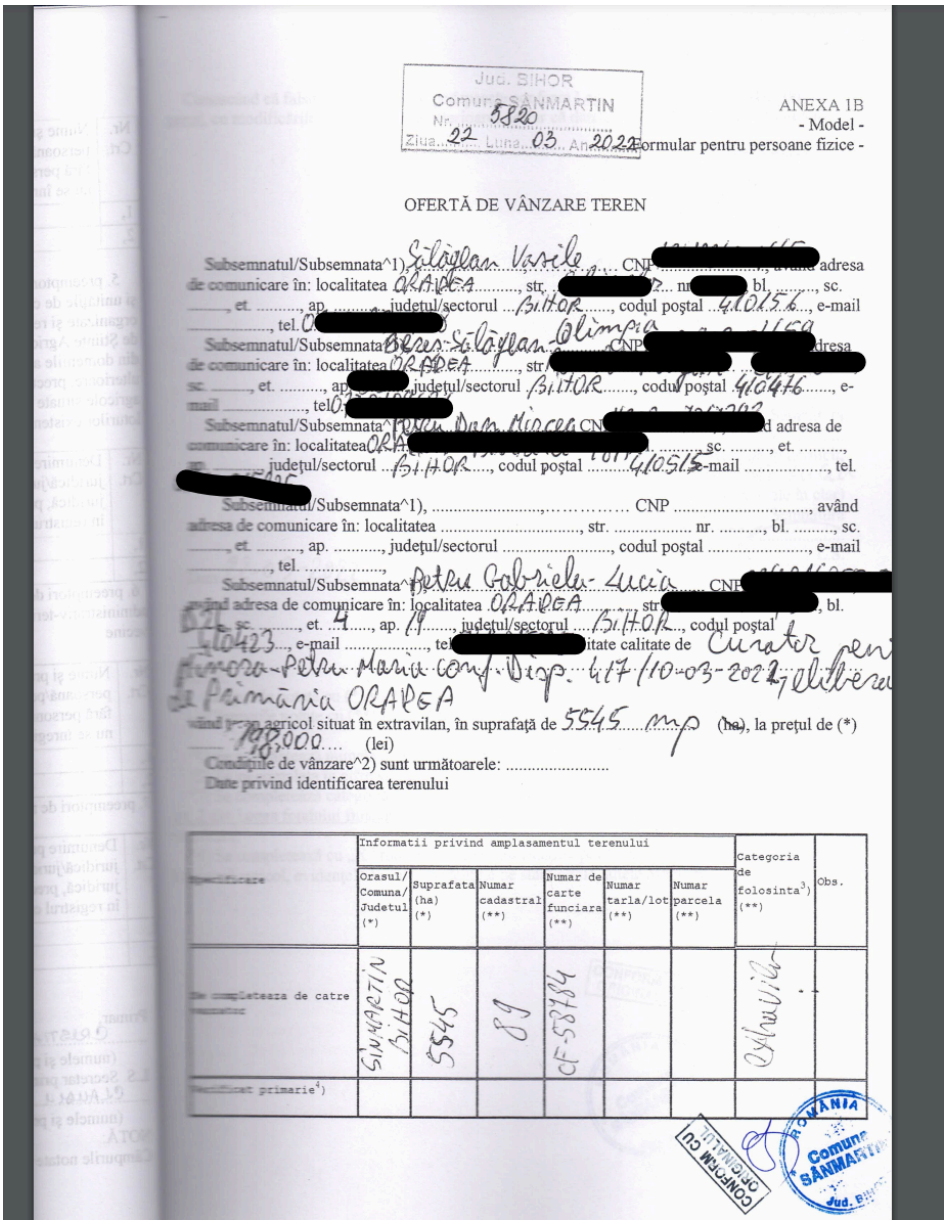




6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)

6.2.1. Comparabile pentru evaluarea terenului

- **Comparabila A**



Jud. SIHOR
Comuna SÂNMARTIN
Nr. 5820
Ziua 22 Luna 03 An 2022

ANEXA 1B
- Model -
- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata^1), Silăgean Vasile CNP [redacted], având adresa de comunicare în: localitatea ORADEA, str. [redacted] nr. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., județul/sectorul BIHOR, codul poștal 410456, e-mail ....., tel. [redacted]

Subsemnatul/Subsemnata^1), Beres-Silăgean Olimpia CNP [redacted], având adresa de comunicare în: localitatea ORADEA, str. [redacted] sc. ....., et. ....., ap. [redacted], județul/sectorul BIHOR, codul poștal 410476, e-mail ....., tel. [redacted]

Subsemnatul/Subsemnata^1), Pop Mircea CNP [redacted], având adresa de comunicare în: localitatea ORADEA, str. [redacted] sc. ....., et. ....., ap. ....., județul/sectorul BIHOR, codul poștal 410515, e-mail ....., tel. [redacted]

Subsemnatul/Subsemnata^1), ..., CNP ....., având adresa de comunicare în: localitatea ....., str. ..... nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., județul/sectorul ....., codul poștal ....., e-mail ....., tel. .....,

Subsemnatul/Subsemnata^1), Petru Gabriela-Lucia CNP [redacted], având adresa de comunicare în: localitatea ORADEA, str. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. 4, ap. 14, județul/sectorul BIHOR, codul poștal 410423, e-mail ....., tel. [redacted] calitate calitate de Curator pentru Petru Maria conf. Disp. 417/10-03-2022 Judecătoria Primăria ORADEA

vând prin agricol situat în extravilan, în suprafață de 5545 mp (ha), la prețul de (*) 18.000 (lei)

Condițiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Identificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta^3) (**)	Obs.
	Orasul/ Comuna/ Judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
De completeaza de catre vanzator	SÎNMARTIN BIHOR	5545	89	CF-58784			Arabil	
Certificat primarie^4)								

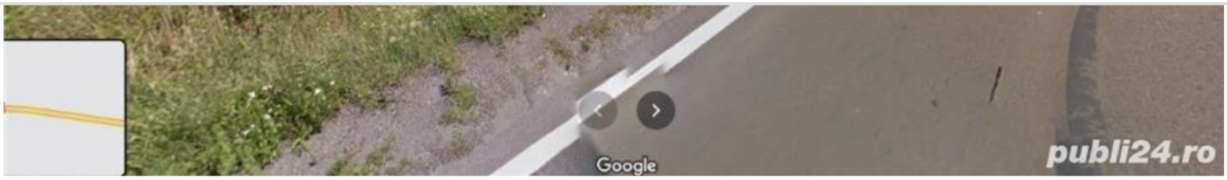
CONFORM CU ORIGINALUL
ROMÂNIA Comuna SÂNMARTIN Jud. BIHOR

Oferta preluata de pe site ul Directiei Agricole Bihor teren in suprafata de 5545 mp la pretul de 4000 euro situat in comuna Sanmartin teren agricol extravian.Oferta valabila

- **Comparabila B**

publi24.ro
o marca russmedia

Contul



4 / 4






Descriere

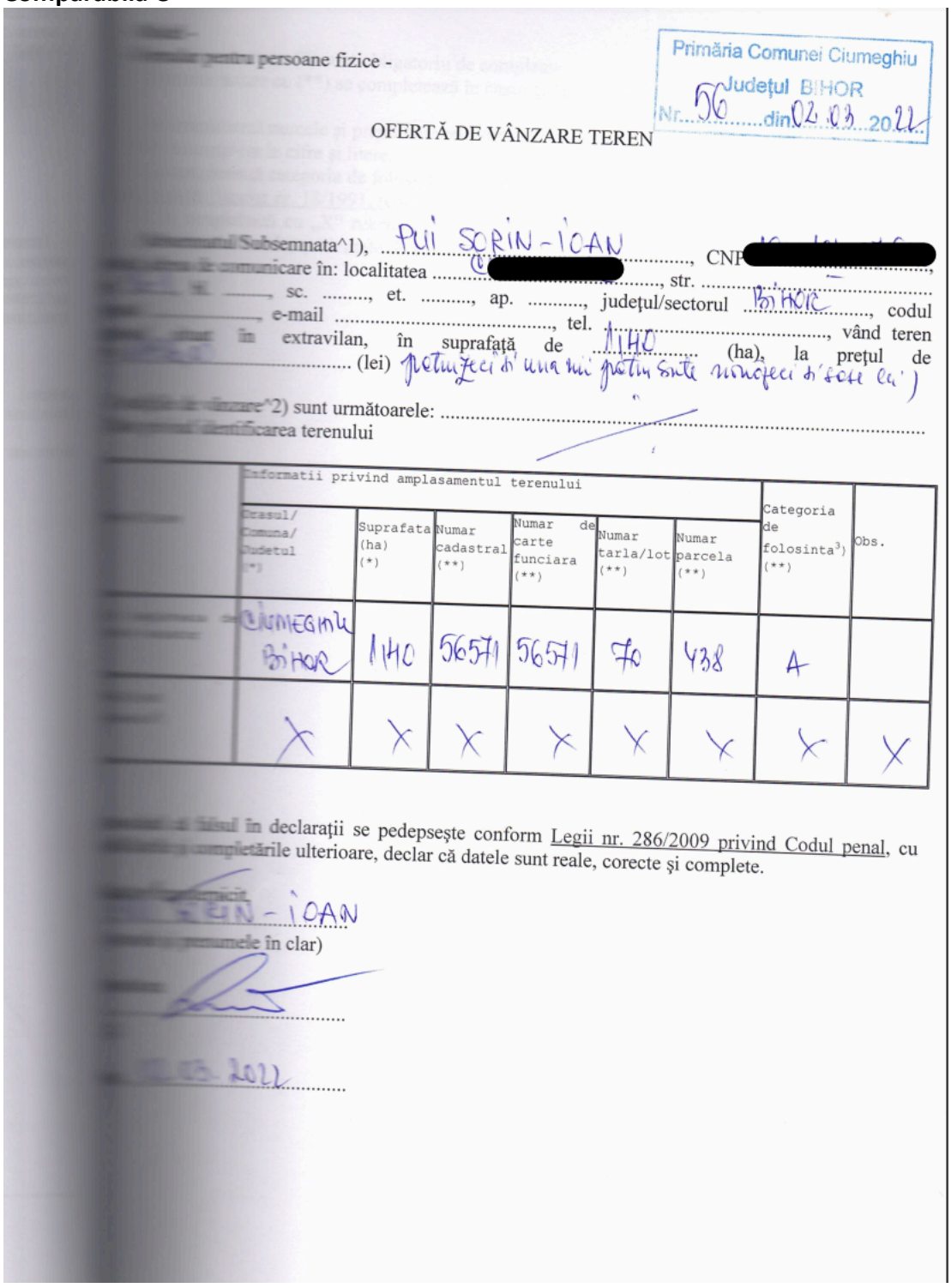
Vand teren extravilan 11 742 mp gol in Urvind, ideal pentru livada sau orice alta investitie. Aproape de soseaua E60, drum acces lateral. Toate actele in regula. Detalii la telefon!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arata telefon

Oferta valabila.

- **Comparabila C**



Primăria Comunei Ciumeghiu
Județul BIHOR
Nr. 56 din 02.03.2022

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata^1), PUI SORIN-IOAN, CNP [redacted], de comunicare în: localitatea [redacted], str. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., județul/sectorul BIHOR, codul ....., e-mail ....., tel. ....., vând teren ..... în extravilan, în suprafață de 1140 (ha), la prețul de ..... (lei) patruzeci și una mii patru sute nouăzeci și șase lei)

...vânzare^2) sunt următoarele: .....
...identificarea terenului

	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta[3]) (**)	Obs.
	Orasul/ Comuna/ Judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
	CIUMEGHIU BIHOR	1140	56571	56571	70	438	A	
	X	X	X	X	X	X	X	X

...falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu ...completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

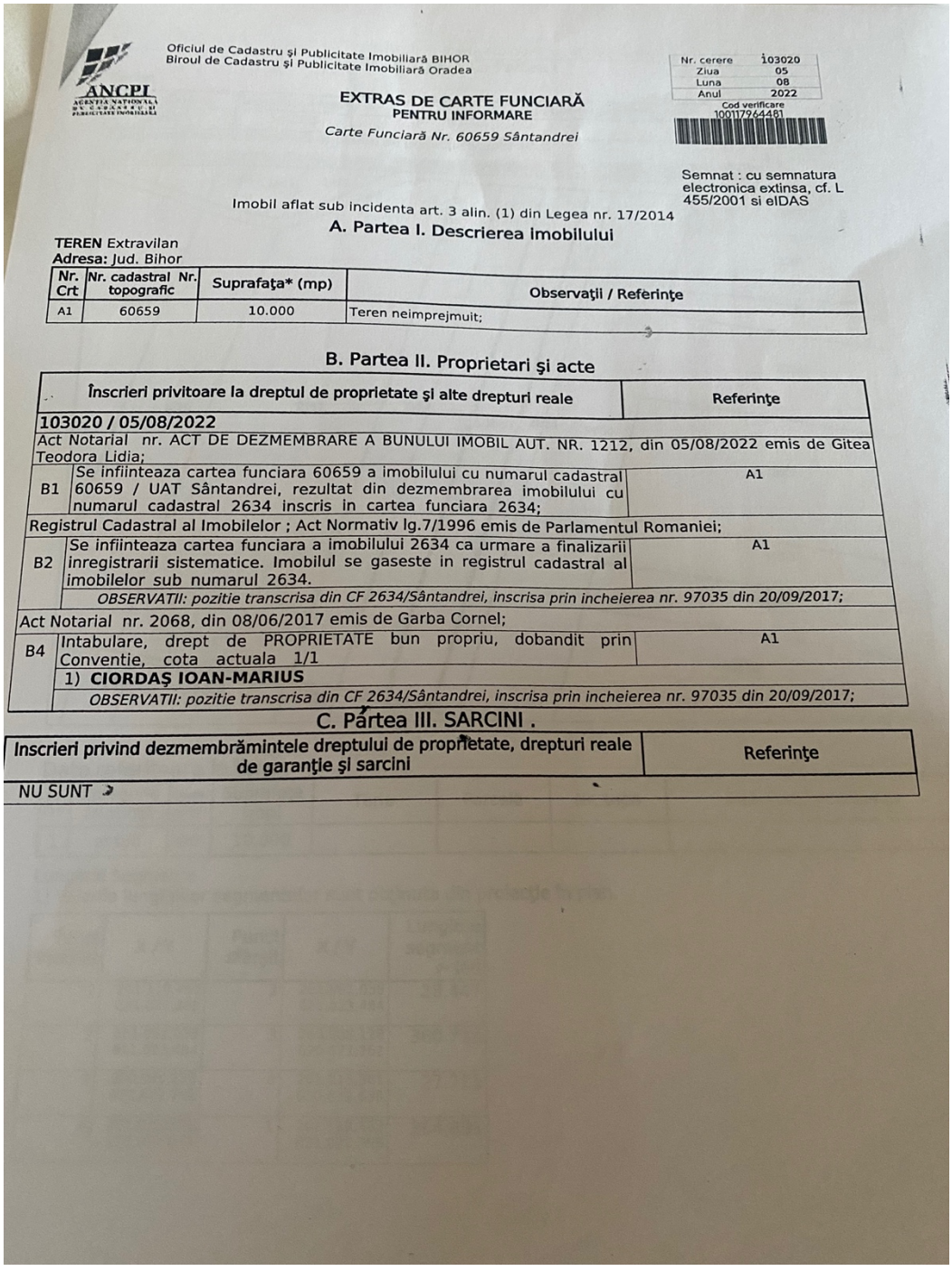
...PUI SORIN-IOAN
(...prenumele în clar)

.....

...03.2022

Oferta preluata de pe site ul Directiei Agricole Bihor teren in suprafata de 14.000 mp la pretul de 8.383 euro situat in comuna Ciumeghiu teren agricol extravian.Oferta valabila.

6.3. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

ANCPI

Nr. cerere	103020
Ziua	05
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare 100117964481

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 60659 Sântandrei

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	60659	10.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
103020 / 05/08/2022		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE A BUNULUI IMOBIL AUT. NR. 1212, din 05/08/2022 emis de Gitea Teodora Lidia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 60659 a imobilului cu numarul cadastral 60659 / UAT Sântandrei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 2634 inscris in cartea funciara 2634;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 2634 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2634.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 2634/Sântandrei, inscrisa prin incheierea nr. 97035 din 20/09/2017;	
Act Notarial nr. 2068, din 08/06/2017 emis de Garba Cornel;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CIORDAŞ IOAN-MARIUS**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 2634/Sântandrei, inscrisa prin incheierea nr. 97035 din 20/09/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	