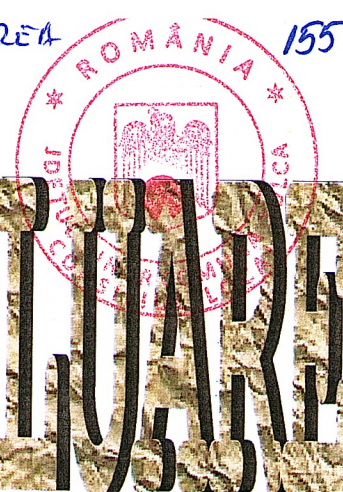




RAPORT DE EVALUARE

PENTRU
PROPRIETATEA IMOBILIARA
TEREN INTRAVILAN
inscris in CF 60522 nr. cad. 60522
situat in loc. Tulca, jud. Bihor
PROPRIETAR: STATUL ROMAN
UTILIZATOR DESEMNAT: COMUNA TULCA



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (FARA TVA)
39.552 LEI, ECHIVALENT 8.028 EURO

CHIRIA DE PIATA (DREPTUL DE SUPERFICIE) LUNARA ESTIMATA (FARA TVA)
— 131,84 LEI ECHIVALENT A 26,76 EURO —

Mai 2021

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare - teren intravilan compus din parcela înscrisă în CF 60522 nr. cad. 60522 în suprafața de 2.867 mp situat în loc. Tulca, jud. Bihor, proprietar: STATUL ROMAN, având în prezent destinația de teren intravilan, vă comunic următoarele:

- *Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform Contractului de prestări servicii agreed.*
- *Obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan compus din parcela înscrisă în CF 60522 nr. cad. 60522 în suprafața de 2.867 mp situat în loc. Tulca, jud. Bihor.*
- *Data evaluării: 19.05.2021.*
- *Data inspecției: 19.05.2021.*
- *Tipul evaluării: valoarea de piață și chiria de piață (dreptul de suprafață).*
- *Scopul evaluării: informarea utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piață și chiria de piață.*
- *La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele de evaluare a bunurilor și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*
- *Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Popa Liviu George, în calitate de evaluator autorizat – legitimație 15389.*

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la:

39.552 Lei echivalent a 8.028 Euro

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit chiria de piață (dreptul de suprafață) lunară a proprietății imobiliare la:

131,84 Lei echivalent a 26,76 Euro

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9268 LEI, din data de 18.05.2021.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM și EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor - NU
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

- IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)
- IV.2 Evaluarea imobilului
 - IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
 - IV.2.2 Cea mai bună utilizare
 - IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
 - IV.2.3.1 Tehnica comparației directe (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George

Parafa nr. 15389 – valabila 2021

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, ”Evaluări de bunuri mobile”, si “Evaluari de intreprinderi”.

Date de identificare ale evaluatorului:

Orașul: Oradea

Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16, jud. Bihor.

Telefon: 0729831001;

E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor relevante.

6. Subsemnatul Popa Liviu George - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **COMUNEI TULCA**, care în calitate de **client, destinatar si utilizator desemnat** a solicitat raportul de evaluare.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **informarea utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piata si chiria de piata (dreptul de superficie).**

I.4 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan compus din parcela inregistrata in CF 60522 nr. cad. 60522 in suprafata de 2.867 mp situat in loc. Tulca, jud. Bihor.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

„**Valoarea de piata** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”. Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2020, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Tipul valorii - Chiria de piata.

„**Chiria de piata**” este sumă estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

* Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2020, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, paragraful C9, pagina 39

Metodologia de estimare a “valorii de piață” și a “chiriei de piață” au ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare a bunurilor relevante.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **19.05.2021**.

Data inspectiei: 19.05.2021.

I.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Certificat de Urbanism actualizat, Extras de Carte Funciara actualizat, documentatie cadastrala.

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciara nr. 60522.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Extrasul de Carte Funciara nr. 60522, nr. cad. 60522.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.
- Noul Cod Civil

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către beneficiar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilelor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea.

- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a

eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale

- Cu ocazia inspecției și din documentația pusă la dispoziție rezultă faptul că pe amplasamentul cu nr. cad. 60522 este edificată o construcție, care nu este obiect al prezentului raport de evaluare.
- În prezentul raport de evaluare conform art 697 pct 1 din Noul cod civil, chiria de piață este identică cu dreptul de suprafață.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- 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.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declarația de conformitate cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR - 2020, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general

- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activelor evaluate, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiză pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatilor imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan compus din parcela înscrisă în CF 60522 nr. cad. 60522 în suprafața de 2.867 mp situat în loc. Tulca, jud. Bihor.

Proprietar: STATUL ROMAN

Utilizator desemnat: COMUNA TULCA.

Documente anexate privind dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

➤ Extrasul de Carte Funciara nr. 60522, nr. cad. 60522.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente, care să ateste dobândirea, dreptul de proprietate și dreptul de folosință.

Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a veridicității documentelor menționate.

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea evaluată este grevată de următoarele sarcini :

C. Partea III. SARCINI

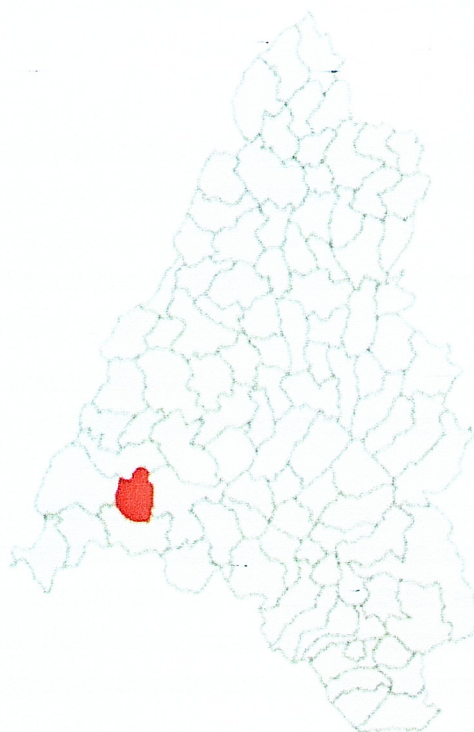
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7129 / 23/03/2021		
Act Notarial nr. 423, din 19/03/2021 emis de Szasz Denes Albert;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) PÂRGE CRISTIAN-EMIL, și soția 2) PÂRGE MONICA-IOANA	A1

Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Tulca este o comună în județul Bihor, Crișana, România, formată din satele Căușd și Tulca (reședința).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Tulca se ridică la 2.773 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.894 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (85,32%), cu o minoritate de romi (10,96%). Pentru 3,35% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (73,96%), dar există și minorități de baptiști (15,51%) și penticostali (6,42%). Pentru 3,46% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.



Localizare în cadrul județului

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: Drumul Județean DJ 795
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltat, cu o banda pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferica
- Zona rezidentiala cu insertii de spatii comerciale
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: - da
 - Unități de învățământ: - da
 - Unități medicale: - da
 - Institutii de cult: - da

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in zona periferica a loc. Tulca (Tulca Noua). Zona este rezidentiala cu insertii de spatii comerciale. Amplasare cu acces la principalele artere de circulatie in zona. Poluare cu noxe auto: medie; trafic mediu. Poluare fonica: medie (rezultat din observatii si informatii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Parcela de teren este situata in zona periferica a localitatii Tulca, judetul Bihor. Accesul la amplasament se face direct din Drumul Judetean DJ 795 - drum asfaltat.

Amplasamentul este compus din terenul intravilan compus din parcela inregistrata in CF 60522 nr. cad. 60522 – in suprafata de 2.867 mp.

Utilități în vecinătate:

- *Rețea comunală de energie electrică – da*
- *Rețea comunală de gaze – nu*
- *Rețea comunală de apă – nu*
- *Rețea comunală de canalizare - nu*
- *Rețea comunală de încălzire – nu*
- *Fosa septică - nu*
- *Rezervor gaz - nu*
- *Put forat apă - nu*
- *Rețea comunală de telefonie, cablu și internet – da*

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan, situat în loc. Tulca, jud. Bihor, astfel:

- Parcela înregistrată în CF 60522 nr. cad. 60522 în suprafața de 2.867 mp, formă neregulată, suprafața plană fără înclinare, acoperită cu vegetație.

II.5 Date privind impozitele și taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- nu se cunosc detalii

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este rezidențială cu inserții de spații comerciale, situată în zona periferică a localității Tulcea și a localităților din vecinătate.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *terenuri intravilane*.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pietelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanților la piața de a nu mai face tranzacții pana la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

Mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este in creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren intravilan. Aria pieței este una rurala și aparține unei zone periferice rezidentiale cu insertii de spatii comerciale. Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). In urma analizei de piata au fost identificate proprietati comparabile a caror pret de oferta este cuprins in intervalul 2,4-3,5 euro/mp.

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpărători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celor evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendinte: o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă;
- Dezechilibru ușor in favoarea OFERTEI;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definita mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluată este compusă din teren intravilan.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren intravilan – edificarea unor construcții rezidențiale sau comerciale**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament. Dacă terenul are utilitatea pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Principiile și conceptele evaluării terenului

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot influența modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele impropii de exploatare, minerale subterane ș.a.

2. Oferta și cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere și ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină într-un final valoarea pe o anumită piață.

Totuși viitori proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren și arată că valoarea este susținută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul trebuie să identifice toate facilitățile, să analizeze existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

Evaluatorul trebuie să ia în considerare caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural. Totodată evaluatorul trebuie să țină seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat și amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilități) cât și extern (străzi, rampe, trotuare, canale și linii de racordare la rețelele de utilități), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului și câteodată sunt evaluate odată cu alte construcții care aparțin proprietății subiect. Este important de menționat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcții fac obiectul deprecierii fizice și funcționale.

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcționale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă. Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare, iar considerarea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferele terenului" și nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări și ipoteza utilizării condiționate, ce trebuie bine definite.

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau toatale a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului și abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o secțiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

- IV.2.3.1 Tehnica comparației directe

COMPARAȚIA DIRECTĂ – metodă recomandată pentru evaluarea terenului

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltări frecvente au o mărime optimă a amplasamentului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scădea accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite.

Zona reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

Amplasamentele care dispun de aceeași zonă cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective ale analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind

acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Ca o concluzie putem spune că cu cât asemănările dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect sunt mai mari, cu atât marja de veridicitate aferentă metodei comparației directe este mai mare, iar încrederea în rezultat este mai crescută. În sensul opus însă diferențele dintre proprietăți cresc marja de eroare aferentă metodei comparației directe și deci încrederea în rezultat este mai scăzută.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițială de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate, diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

Ajustările se aplică într-o ordine importantă și bine stabilită: în primă etapă se aplică ajustările pentru dreptul de proprietate, condiții de vânzare, condiții de piață și de vânzare și abia apoi ajustările pentru localizare și caracteristici fizice.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimare al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnica, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare, ca fiind de: **39.552 Lei echivalent a 8.028 Euro.**

Determinarea chiriei de piata

„Chiria de piața” este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

* Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2020, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragraful C9, pagina 39

Pentru estimarea chiriei de piata, având în vedere lipsa informațiilor chiriilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am împartit-o la o durată de inchiriere estimată de evaluator (25 ani).

Chiria de piata lunara = valoare de piata / 25 ani (300 luni)

În cazul de față chiria de piata a fost estimată pornind de la valoarea proprietatii obținută prin metoda comparației directe. Valoarea de piata obținută prin metoda comparației directe este de 8.028 Euro echivalent a 39.552 Lei. Pentru a obține chiria lunara aceasta s-a împartit la numărul de luni estimat pentru inchiriere (în general astfel de contracte se încheie pe o durată de timp de 25 ani echivalent a 300 luni).

**Chiria de piata lunara = valoare de piata / nr. de luni = 39.552 lei / 300 luni =
131,84 lei/luna, echivalent a 26,76 euro/luna.**

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit chiria de piata/concesiunea/dreptul de suprafață lunara a proprietatii imobiliare la 131,84 lei/luna echivalent a 26,76 euro/luna.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata si chiria de piata lunara estimata pentru terenul intravilan compus din parcela inscrisa in CF 60522 nr. cad. 60522 in suprafata de 2.867 mp situat in loc. Tulca, jud. Bihor, proprietar: STATUL ROMAN, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

VALOARE DE PIAȚĂ	39.552 LEI, echivalent 8.028 EURO
CHIRIE DE PIATA (lunara)	131,84 LEI, echivalent 26,76 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unor valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOARE DE PIAȚĂ	39.552 LEI, echivalent 8.028 EURO
CHIRIE DE PIATA (lunara)	131,84 LEI, echivalent 26,76 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9268 LEI, din data de 18.05.2021.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate . Documentația cadastrală

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin tehnica comparatiei directe

ANEXA nr. 4: Fotografii

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate . Documentația cadastrală

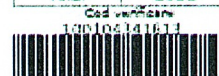


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Salonta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60522 Tulca

Nr. cerere	24317
Ziua	18
Luna	05
Anul	2021



Cod verificare
130104141611

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tulca, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60522	2.867	Teren neîmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 50818;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60522-C1	Loc. Tulca, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construite la sol:113 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29102 / 13/09/2018		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Tulca); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se întindea cartea funciara a imobilului 60522 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2030.	A1
Act Administrativ nr. 5, din 15/01/1931 emis de Comisia de Ocol pt. Reforma Agrara din Salonta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului inch.nr.993/1931, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, CIF:999999999999 OBSERVATIE (provenite din conversia CF 2871 Tulca)	A1
7129 / 23/03/2021		
Act Notarial nr. 423, din 19/03/2021 emis de Szasz Denes Albert;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PARGE CRISTIAN-EMIL, si sotia 2) PARGE MONICA-IOANA, bun comun.	A11

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7129 / 23/03/2021		
Act Notarial nr. 423, din 19/03/2021 emis de Szasz Denes Albert;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PARGE CRISTIAN-EMIL, si sotia 2) PARGE MONICA-IOANA	A1

Carte Funciară Nr. 60522 Comuna/Oraș/Municipiu: Tulca

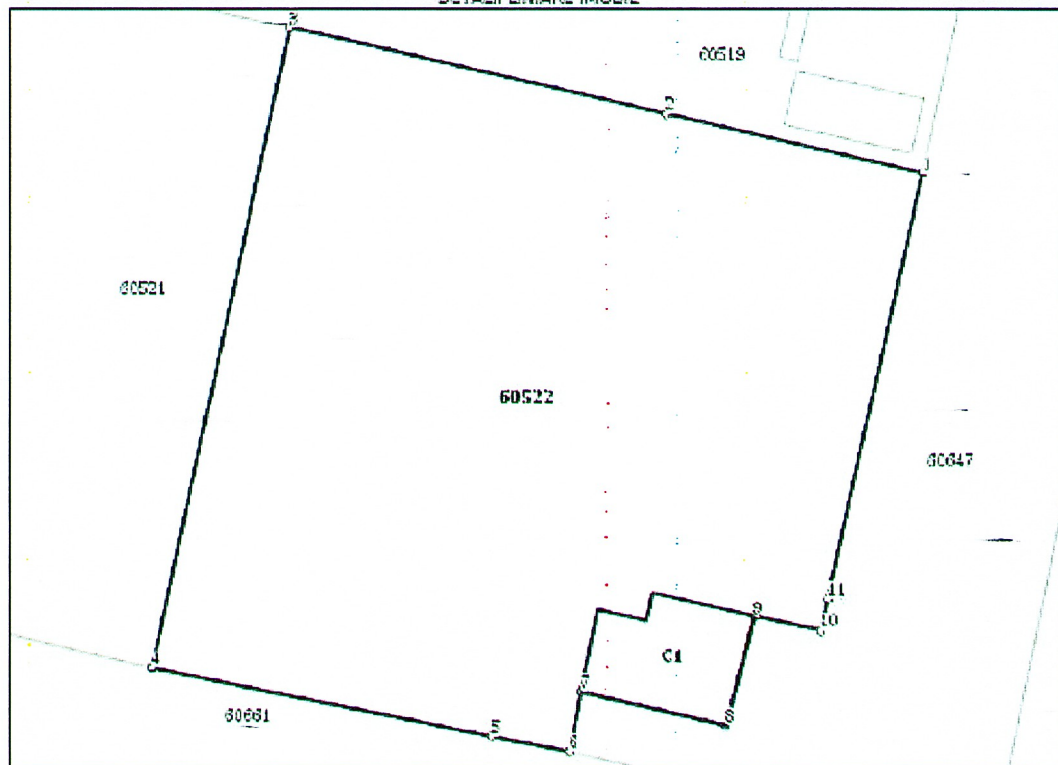
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60522	2.867	imobil înscris în CF sporadic 50818;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	290	-	3588/70	-	
2	arabil	DA	2.577	-	3588/69	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60522-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 96 Masurata: 113	Cu acte	S. construita la sol: 113 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	251.754,567 553.412,655	2	251.755,143 553.417,648	22.388
2	251.755,143 553.417,648	3	251.701,084 553.424,882	32.887

Carte Funciară Nr. 60522 Comuna/Oras/Municipiu: Tulca

Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
3	251.701,084 553.424,982	4	251.689,346 553.370,748	55.49
4	251.689,346 553.370,748	5	251.718,219 553.364,884	29.57
5	251.718,219 553.364,884	6	251.724,967 553.363,618	6.758
6	251.724,967 553.363,618	7	251.725,962 553.368,745	5.223
7	251.725,962 553.368,745	8	251.738,301 553.365,842	12.676
8	251.738,301 553.365,842	9	251.740,647 553.375,116	9.566
9	251.740,647 553.375,116	10	251.746,306 553.373,883	5.771
10	251.746,306 553.373,883	11	251.746,306 553.376,664	2.747
11	251.746,306 553.376,664	1	251.754,967 553.412,655	36.883

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

18/05/2021, 08:49

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății



Andrei

Pe OLX din septembrie 2020
Activ azi la 05:44

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător

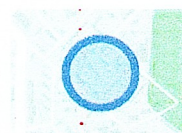
074 050 0843

Trimite mesaj

Localizare

Tulca,
Bihor

la 34km de tine



Postat 23 aprilie 2021

Teren intravilan 5000 m2 la Tulca

16 900 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

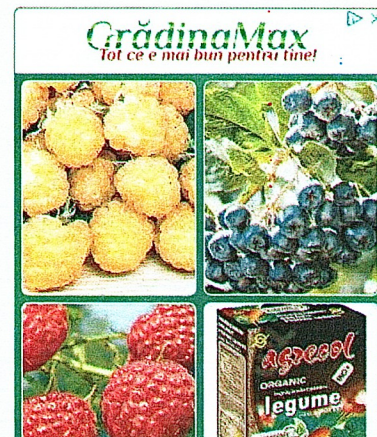
Suprafata utila: 5 000 m²

(P) Mega Image: **Mega Image si Mastercard te
premiaza!**

Descriere

Vand teren intravilan ,5000 m2 in comuna Tulca,zona centrala,strada asfaltata,intrare din
doua strazi.apa,canalizare pe strada. schimb cu autoturism

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-5000-m2-la-tulca-lDe1Rft.html#c7b1cce542>





Allin

Pe OLX din noiembrie 2017
Activ azi la 02:45

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător

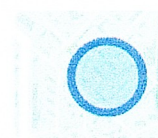
0771 788 568

Trimite mesaj

Localizare

Husasau de
Tinca,
Bihor

la 27km de tine



Postat 10 mai 2021

Loc de casa in Husasau de Tinca

4 500 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1300 m²

Descriere

Acces la curent , apa si canalizare .

Pentru mai multe detalii sunati la nr de telefon

<https://www.olx.ro/d/oferta/loc-de-casa-in-husasau-de-tinca-IDbEQ5o.html#8b259d8b4e>

Identifică gratuit
cea mai bună soluție
de creditare.
Pentru casa
ta de pe
Storia.ro.

Află mai mult

storia.ro KIRI RENANCE

184

Vând teren intravilan

12 000 €

 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Mega Image: **Mega Image si Mastercard te premiază!**

Descriere

Vând teren intravilan, 5000 mp în loc. Ianosclă.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDdYbSY.html#8b259d8b4e>



Marlus

Pe OLX din februarie 2018
Activ pe 16 mai 2021

**Mai multe anunțuri ale a
vanzător**

0749 359488

Trimite me

Localizare



Salonta,
Bihor

la 37km de tip



ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	2.867	5.000	1.300	5.000
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		3,4	3,50	2,4
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,34	-0,35	-0,24
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,06	3,15	2,16
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,06	3,15	2,16
3	Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,06	3,15	2,16
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,06	3,15	2,16
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,06	3,15	2,16
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,06	3,15	2,16
7	Conditii de piata	mai.21	mai.21	mai.21	mai.21
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,06	3,15	2,16
Ajustari specifice proprietatii					
8	Localizarea	loc. Tulca, zona Tulca Noua, la drum judetean	loc. Tulca, zona centrala	loc. Husasau de Tinca, zona mediana	loc. Ianosda, zona mediana
	Cuquantum ajustare %		-5%	0%	10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,15	0,00	0,22

	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,91	3,15	2,38
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	2.867	5.000	1.300	5.000
	Cuanta ajustare %		0%	-10%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,32	0,00
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	pietruit
	Cuanta ajustare %		0%	0%	10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,24
12	Utilitati disponibile	curent	curent, apa	curent, apa	curent
	Cuanta ajustare %		-5%	-5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-0,1	-0,2	0,0
13	Deschidere la strada	da, dublu	da, dublu	da	da
	Cuanta ajustare %		0%	5%	5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,16	0,12
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,76	2,84	2,73
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-0,30	-0,32	0,57
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-9,8%	-10,0%	26,5%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0,30	0,63	0,57
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		9,8%	20,0%	26,5%
	Numar de ajustari		2	2	3
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A					
VALOAREA PROPUA - 2,8 euro/mp					
	Valoare de piata	8.028 €	echivalent a		39.552 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau impreumutur (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

- **Conditii de vanzare**

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.

- **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

- **Localizare**

S-a aplicat o ajustare negativa de -5% pentru comparabila A, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai favorabila decat proprietatea subiect. S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila C, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai nefavorabila decat proprietatea subiect.

- **Suprafata**

S-a aplicat o ajustare negativa de -10% pentru comparabila B, deoarece aceasta are o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii fata de proprietatea subiect.

- **Topografie**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare.

- **Acces**

S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila C, deoarece aceasta are un acces mai nefavorabil decat proprietatea subiect.

- **Utilitati**

S-au aplicat ajustari negative de -5% pentru comparabilele A si B, deoarece acestea dispun de utilitati superioare fata de proprietatea subiect.

- **Deschiderea la strada**

S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabilele B si C, deoarece acestea au un singur front la strada, iar proprietatea subiect are front dublu, aspect favorabil proprietatii subiect.

Ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila A.

ANEXA Nr. 4: Fotografii

