



HOTĂRÂREA NR. 40
din 17 aprilie 2025

- privind însușirea, aprobarea documentației de evaluare și închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.000 mp, înscris în CF 56159 Balc, nr. cadastral 56159, aparținând domeniului privat al comunei Balc, situat în localitatea Balc, județul Bihor, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.2314 din 14.04.2025 întocmit de dl. Sabău Sorin – Ionuț - primarul comunei, în calitate sa de inițiator;

- Raportul de specialitate nr. 2315 din 14.04.2025 întocmit de d-na Valocic Ramona – Carmen – secretar general al comunei,

- Raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.7736 din 05.12.2024 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 56159 Balc, nr. cadastral 56159, compus din teren în suprafață de 1.000 mp.

- Extrasul de carte funciară nr 56159 Balc;

În conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Balc,

În temeiul art. 129 alin.(2), lit.,„c”, alin.(6), lit.,„b” și art.196 alin.(1) lit.,„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.7736 din 05.12.2024 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 56159 Balc, nr. cadastral 56159, compus din teren în suprafață de 1.000 mp, proprietate privată a comunei Balc, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă închirierea prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 56159 Balc, nr. cadastral 56159, compus din teren – 1.000 mp proprietate privată a comunei Balc, prețul de pornire fiind cel stabilit în raportul de evaluare.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei și Compartimentul finanțe – contabilitate, impozite și taxe.

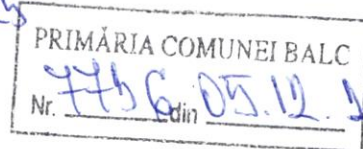
Art.4 Prezenta hotărâre se comunică:
Instituției Prefectului - Județul Bihor;
Primarului comunei Balc;
pentru afișare;
la dosar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Arsenie MAROȘAN



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Ramona – Carmen VALOCIC

Total consilieri locali : 13
Prezenți : 12
Pentru : 11
Împotriva : -
Abțineri : 1



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara tip "teren intravilan" situat in comuna Balc, loc. Balc,
jud.Bihor, CF 51665 Balc

Proprietar: DOMENIUL COMUNEI BALC

Client: PRIMARIA COMUNEI BALC

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI BALC

Valoare de piata: 6.000 EUR echivalent 29.803 RON

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Nr. 4 / 28.11.2024

Confidential

Marghita, 28.11.2024

Stimata (e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară –teren intravilan în suprafața de 1.000 mp, situat în loc Balc, jud. Bihor, aparținând DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC, CF 51665 Balc, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este *informarea clientului*.

Valoarea de piață. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR) 2023.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este ca **valoarea de piață** a proprietății imobiliare este:

$$V_{\text{proprietate}} = 6.000 \text{ EUR echivalent } 29.803 \text{ RON}$$

Opinia noastră a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în acesta. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării.

Va mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

GOZMAN-POP CRISTINA EVALUATOR

IUHAS CRISTINA MARIANA
MEMBRU TITULAR ANEVAR – EPI
Leg 18465/2024



GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR



Sinteza raportului de evaluare

Numele clientului	PRIMARIA COMUNEI BALC		
Data evaluarii	27.11.2024		
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, spatiu de depozitare, spatiu de birouri, etc)	Teren intravilan ;		
Adresa proprietatii	Jud. Bihor, comuna Balc, loc.Balc, nr. cad. 51665		
Proprietar(i)	DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BALC		
Numar cadastral	51665		
Numar Carte Funciara	51665 Balc		
Lista actelor de proprietate	CF 51665 Balc		
Categoria de folosinta	Curți Constructii		
Cea mai buna utilizare	Teren		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Chirias: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	Teren	St: : 1.000 mp	
Descrierea zonei si a amplasamentului Se vor urmări eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;	Proprietatea este amplasată în zona centrală, loc Balc, jud. Bihor, nr. Cad. 51665 . Vecinătăți in zonă: cladiri rezidentiale, spații comerciale, blocuri . Zona de amplasament nu prezinta riscuri recunoscute sau declarate din punct de vedere al poluarii sau contaminarii. Mijloace de transport - Autobuze: da Tipul zonei: mixta (rezidential, comercial)		
Tip teren	▪ intravilan		
Descriere teren	Deschidere la strada	Cca 25 ml	
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public	

243

Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;	☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta
	Electrice	☒ In apropiere
	Alimentare cu apa	☒ In apropiere
	Alimentare cu gaze	☐ -
	Canalizare	☐
Abateri de la cartea funciara:	-	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☐ NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	-	
Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	RON	EUR
	29.803	6.000
- valoare unitara teren	2 Ron/mp	10 Eur/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9765 (28.11.2024)	

GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR

3

Certificare

Prin prezenta, subsemnatul certific ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de un reprezentant la firmei de evaluare.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Declaratie de conformitate

- Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.
- Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.

IUHAS CRISTINA-MARIANA

Evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2024



GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR



1. Termenii de referinta ai evaluarii

a. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către **GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR, CIF 42290368**, cu sediul social în MARGHITA, str. Progresului nr.13, jud. Bihor, prin evaluator autorizat IUHAS CRISTINA-MARIANA, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18465/2024.

b. Identificarea clientului și utilizatorului desemnat al raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI COMUNEI BALC în calitate de client și utilizator desemnat.

c. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea valorificării terenului prin închiriere/concesionare.

d. Identificarea activului

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de proprietate aparținând DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan, situat în comuna Balc, loc. Balc, jud. Bihor.

e. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2023:

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

f. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client până la data de 28.11.2024, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2024.

Curs de schimb la data evaluării: 1 eur = 4,9765 ron.

GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR



g. Natura și sursa informațiilor utilizate

- Sursele de informații care au stat la baza raportului de evaluare au fost: CF 51665 Balç;
- Informații culese în momentul efectuării inspecției amplasamentului, a proprietății imobiliare și a zonei;
- Informații culese de pe internet (www.bnr.ro, www.gaminvest.ro, www.hestia-imob.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc) și de la evaluatori cu privire la piața imobiliară specifică, informații despre cerere și ofertă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023;
 - Ghidurile de evaluare ANEVAR;
 - Publicații privind piața imobiliară.

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

h. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii s-a efectuat în data de 28.11.2024, de către evaluator Iuhăș Cristina.

i. Ipoteze și ipoteze speciale.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul proprietății imobiliare 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 sau structurii clădirii (parților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- 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;

Ipoteze speciale

- Se presupune ca 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 reprezentantul/proprietarul proprietății imobiliare, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința 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;
- 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 marturie în instanță la proprietățile 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 proprietății evaluate, luate 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.

j. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu își asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu își asumă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite

de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

k. Moneda valorii

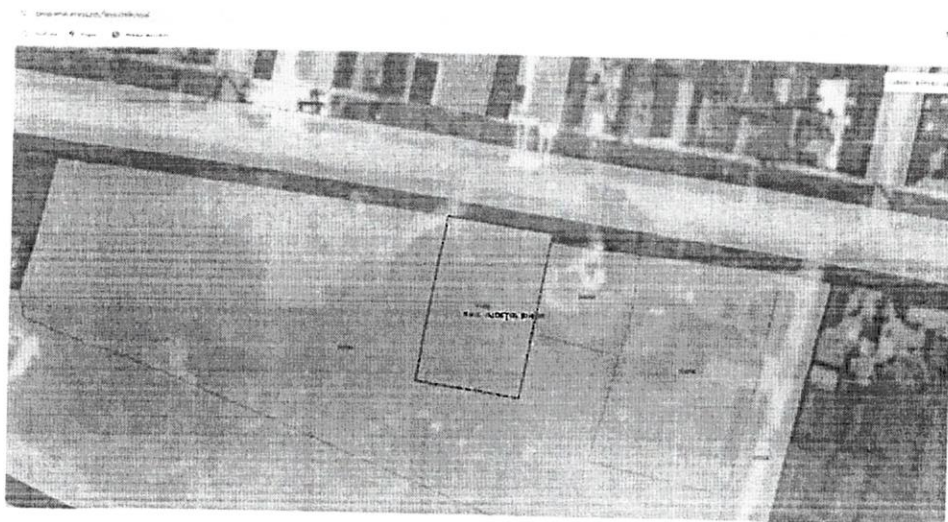
Deoarece piața imobiliară din România este dominată de tranzacții, oferte și negocieri în EUR, valoarea de piață este estimată în EUR, echivalentul în RON fiind stabilit în baza cursului de schimb de referință comunicat de BNR la data evaluării.

2. Prezentarea datelor

a. Aria de piata: oras, vecinatati si localizare

Proprietatea de evaluat este situata in zona centrală a loc. Balc, jud. Bihor, CF 51665 Balc .

Macroidentificare



Date despre comuna

Comuna Balc are o suprafață de 7.908 ha, este situată în partea de nord – est a județului Bihor și se învecinează cu comunele: Abram, Suplacu de Barcău, Boianul Mare, Cehal – jud. Satu Mare, Camăr – jud. Sălaj, Marca – jud. Sălaj.

Din punct de vedere geografic comuna Balc este situată în partea de est a Depresiunii Barcăului, iar în partea de nord – vest se învecinează cu Dealurile Sălajului acoperite de păduri de stejar, cer, fag și carpen. Dealurile cu o înălțime de până la 300 m ocupă 75% din suprafața comunei. Zona de șes ocupă 25% din suprafața comunei și este străbătută de râul Barcău.

Comuna Balc este situată la o distanță de 75 km față de municipiul reședință de județ Oradea, 20 km față de Municipiul Marghita.

Tipul zonei din punct de vedere edilitar este mixta preponderent rezidențial, fiind reprezentat de clădiri rezidențiale.

Zona în care se afla proprietatea este o zona cu trafic auto redus ;

Zona dispune de următoarele mijloace de transport: autobuz/microbus ;

Calea principala de acces: asfaltat cu 1 banda circulatie pe sens ;

Unitati comerciale: la distanta medie/mare;

Unitatile de invatamant: gradinite / scoli primare si generale la distanta medie;

Rețele edilitare: neracordat la rețelele publice;

Alte puncte de interes: -

b. Descrierea situatiei juridice

Proprietar

- Nume si prenume: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BALC.

Dreptul de proprietate este considerat deplin. Proprietatea este lipsita de sarcini;

Descrierea terenului

Suprafata de 1.000 mp;

Deschidere cca 25 ml;

Dimensiuni/forma: regulata.

Inclinare: plan

Regim juridic: teren intravilan

Regim economic: altele

Utilizare legala:

Utilitati : Imobilul are energie electrica și apa în apropiere

Vecinatatile imediate ale proprietatii sunt: proprietati rezidentiale/comerciale.

c. Datele privind impozitele si valorile de impozitare

Pentru proprietatea analizata, proprietarul nu datoreaza catre Bugetul Local impozitul stabilit de Autoritatile locale pentru acest tip de teren.

Fisa teren

Caracteristici				
Localizare	comuna Balc, loc Balc		S (mp.)	1,000
Acces	drum asfaltat		L (m.)	40
Certif. Urbanism			I (m.)	25
Regim juridic	intravilan		Raport I/L	0.63
Regim economic			Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice	
	POT	-		
Retele edilitare	electricitate, apa		Utilitati	
Retele rutiere	drum asfaltat		Electricitate, apa în apropiere	

3. Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidential	da	da	da	nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este comerciala/administrativa.

4. Analiza pietei specifice

Analiza productivitatii: caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare / vad comercial / dimensiuni si solutii constructive / arhitectura/ etc.

Delimitarea pietei: piata specifica proprietatii este cea a terenurilor intravilane amplasate in loc Balc si in vecinatate.

Estimarea atractivitatii: comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie .

a. Analiza cererii

Pentru proprietățile de tip comercial/rezidential cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități :

- a) Societăți comerciale care se dezvoltă și care au nevoie de spații pentru producție sau depozitare ;
- b) Societăți comerciale din afara arealului care își deschid in zona puncte de lucru, și care, de cele mai multe ori, au nevoie de spații pentru depozitare;
- c) reprezentanțe ale unor firme producătoare străine.

Cererea potențială de proprietăți de tip comercial este medie, dar o parte din această cerere potențială se orientează spre construirea de hale, motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele ce rezultă din deținerea unei hale noi, moderne, ce nu necesită adecvări sau compartimentări.

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de hale, aceasta a scăzut odată cu cererea în ultimul an, chiriile pe care chiriașii le plătesc diferind în funcție de amplasament, acces, utilități și finisaje.

b. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

c. Analiza echilibrului pietei

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de terenuri pentru spații industriale pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o delimitare a pieței industriale și o sinteză a valorilor. Astel terenuri in zona analizata se incadreaza in intervalul 1-20 Eur/mp.

5. Evaluarea proprietatii

a. Baza Evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate mai sus. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

In lucrarea de fata este estimata valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2023.

b. Standarde aplicate

Standarde generale

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 310 – Evaluari ale drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului

SEV 400- Verificarea evaluarii

Standarde pentru utilizari specifice

GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2024

Abrevieri

c. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Metoda comparatiei directe – pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informatiile privind vanzarile/ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele dintre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturi de proprietate, sursa informatiei, conditii de vanzare, suprafata, data vanzarii/ofertei, zona, indicatori urbanistici, deschidere etc.

Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda comparatiilor directe.

Comp	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	l (m)	L (m)	l/L	inclinatie	regim juridic	regim economic	CUT	POT	Utilitati	eur / mp
A	noiembrie-24	Camâr	2,000	drum asfaltat	20	100	0.20	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	10
B	noiembrie-24	Sinteu	5,000	drum asfaltat	25	200	0.13	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	6
C	noiembrie-24	Sinteu	5,400	drum asfaltat	20	270	0.07	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	6

Grila de comparatii

Elemente de comparatie		Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C				
Plata, finante, juridic	Suprafata (mp.)	1,000	2,000		5,000		5,400				
	Front (m)	25,000	20		25		20				
	Data		noiembrie-24		noiembrie-24		noiembrie-24				
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		10		6		6				
	Ajustare Oferta - Transactie		oferta		oferta		oferta				
	Valoarea ajustare (% eur)	-15%	-15%		-15%		-15%				
	Pret corectat (eur/mp)		9		5		5				
	Drept de proprietate transmis		integral		integral		integral				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)	integral	0%		0%		0%				
	Pret ajustat (eur/mp)		9		5		5				
	Conditii de finantare		cash		cash		cash				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)	cash	0%		0%		0%				
	Pret ajustat (eur/mp)		9		5		5				
	Conditii de vanzare		independent		independent		independent				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)	independent	0%		0%		0%				
Caracteristici fizice	Pret ajustat (eur/mp)		9		5		5				
	Conditii de piata		noiembrie-24		noiembrie-24		noiembrie-24				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)	noiembrie-24	0%		0%		0%				
	Pret ajustat (eur/mp)		9		5		5				
	Localizare	comuna Balc, loc Balc	Camâr		Sinteu		Sinteu				
	Valoarea ajustare (%)		-5%		5%		5%				
	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)		0%		0%		0%				
	Utilitati	Electricitate, apa în apropiere	apa,curent la limita terenului		apa,curent la limita terenului		apa,curent la limita terenului				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)		0%		0%		0%				
	Dimensiuni (mp.)	1,000	2,000		5,000		5,400				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)		0%		25%		25%				
	Deschidere	40(0,63)	20 (0,02)		25(0,13)		20(0,07)				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)		-10%		-15%		-10%				
	Inclinatie	plan	plan		plan		plan				
	Valoarea ajustare (%)		0%		0%		0%				
Caracteristici fizice	Document urbanistic emis	da	da		da		da				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)		0%		0%		0%				
	Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)		0%		0%		0%				
	Regim economic (destinatie)		mixt		mixt		mixt				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)	Cc	-15%		-15%		-15%				
	Indicatori de urbanism	CUT	0.00		0.00		0.00				
	Valoarea ajustare (% Eur/mp)		0%		0%		0%				
	POT		0%		0%		0%				
	Pret ajustat (eur/mp)		6		5		5				
	Total ajustare bruta (% Eur/mp)		30%		60%		55%				
	Total ajustare neta (% Eur/mp)		41%		15%		11%				
	Numar ajustari		3		4		4				
	Valoarea aleasa		6.0 eur/mp		6,000 Eur		x				
	Valoarea estimata		30 lei/mp		29,859 Lei						
	Curs valutar (lei/eur)		4.9765								

Ajustările s-au luat în considerare astfel:		A	B	C
§ <u>Sursa informației:</u>				
o Au fost ajustate comparabilele cu o ajustare de -15%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate, în zona de analiza.			
§ <u>Drept de proprietate transmis:</u>				
o Nu au fost necesare ajustări deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale		0	0	0
§ <u>Condiții de finanțare</u>				
o Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plată cash		0	0	0
§ <u>Condiții de vânzare</u>				
o Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrângere		0	0	0
§ <u>Condițiile pieței:</u>				
o Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au fost selectate în condițiile de piață actuale		0	0	0
§ <u>Localizare:</u>				
Au fost necesare ajustări comparabilelor A (-5%) fiind poziționate în zone considerate de piață ca fiind favorabile în comparație cu zona în care este amplasată proprietatea de evaluat și comparabilelor B și C (5%) fiind poziționate în zone considerate de piață ca fiind		1	1	1
§ <u>Acces:</u>				
Nu au fost necesare ajustări		0	0	0
§ <u>Utilități:</u>				
Nu au fost necesare ajustări		0	0	0
§ <u>Suprafață</u>				
Au fost necesare ajustări pozitive comparabilei C (25%) și B (25%) acesta având suprafața mai mare de teren, parcelele mai mari fiind mai greu vandabile în comparație cu proprietatea subiect, în comparație cu proprietatea subiect		0	1	1
§ <u>Deschidere:</u>				
Au fost necesare ajustări comparabilelor A(-10%),B(-15%),C(-10%) acestea având raportul laturilor favorabil în comparație cu proprietatea subiect.		1	1	1
§ <u>Inclinație:</u>				
o Nu au fost necesare ajustări		0	0	0
§ <u>Document urbanistic emis</u>				
o Nu fost necesare ajustări.		0	0	0
§ <u>Regim juridic:</u>				
Nu au necesare ajustări		0	0	0
§ <u>Regim economic:</u>				
Au fost necesare ajustări comparabilelor A,B,C cu 25% întrucât comparabilele au un regim		1	1	1
§ <u>Indicatori urbanistici:</u>				
o Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat.		0	0	0

$V_{\text{comparatii}} = 6.000 \text{ EUR echivalent } 29.803 \text{ RON}$

d. Evaluarea proprietatii prin metoda valorii reziduale

Tehnica reziduala a terenului poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta tehnica se bazeaza pe principiul echilibrului si conceptul de contributie care se refera la echilibrul dintre factorii de productie, adica teren, forta de munca, management si capital. Tehnica valorii reziduale poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand: 1) valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie, 2) venitul anual net operational generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat si 3) pot fi extrase de pe piata rata de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie. Valoarea cladirilor poate fi estimata ca pentru cladiri noi sau in stadiu de proiect care reprezinta cea mai buna utilizare a proprietatii si care nu sunt depreciate fizic sau functional.

Pentru aplicarea tehnicii reziduale, evaluatorul determina mai intai care constructie actuala sau ipotetica reprezinta cea mai buna utilizare a amplasamentului. Apoi, este estimat venitul net anual operational generat de proprietate, din chiriile de pe piata si cheltuielile de exploatare la data evaluarii. In continuare, evaluatorul calculeaza ce parte din venituri se poate atribui cladirii si va scadea aceasta valoare din venitul net din exploatare. Ceea ce ramane este venitul rezidual atribuibil terenului care, capitalizat cu o rata de capitalizare rezultata de pe piata, va conduce la valoarea estimata a terenului.

Aceasta metoda nu a fost aplicata;

6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

a. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul și logica au condus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere faptul ca valoarea este o predicție, valoarea este o comparare, tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

$$V_{\text{comparatii}} = 6.000 \text{ EUR echivalent 29.803 RON}$$

In procesul de reconciliere se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Reconcilierea necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

Din punct de vedere al **adecvarii** abordarea prin piata este mai adecvata in comparatie cu celelalte abordari.

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor. Din prisma acestui criteriu, precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea ca abordarea prin piata este adecvata.

b. Concluzia asupra valorii. Reconcilierea valorilor. Alocarea valorii

In urma analizarii valorilor obtinute, avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, in opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a proprietatii imobiliare, in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii, este valoarea obtinută prin metoda **comparatiei directe**.

Justificarea abordarii alese:

	Valoarea reziduala	Abordare prin piata
Cantitatea informatiilor	nu a fost aplicata	foarte buna
Calitatea informatiilor	nu a fost aplicata	foarte buna
Credibilitatea informatiilor	nu a fost aplicata	buna
Abordare selectata	NU	DA

$V_{comparatii} = 6.000 \text{ EUR echivalent } 29.803 \text{ RON}$

GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR

IUHAS CRISTINA-MARIANA

Evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2024



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Arsenie MAROȘAN



Secretar general,
Ramona - Carmen VALOCIC

GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR

19