

Data raport 20.04.2023

Ana Florin

PRIMĂRIA ORAȘULUI TĂȘNAD
Jud. SATU MARE
REGISTRATURA
INTRAT Nr. 18320
ESTI
ANUL 2023 LUNA 04 ZILE 28
FILE



RAPORT DE EVALUARE Proprietate imobiliară

**Parcela de teren
intravilan – cad.
111895**

Oraș Tășnad, jud. Satu
Mare

Proprietatea Orașului
Tășnad

Client: Primăria
Orașului Tășnad, jud.
Satu Mare

Destinatar: Primăria
Orașului Tășnad, jud.
Satu Mare

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CABINET DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE BALA FLORIN-CRISTIAN in calitate de Evaluator si Primăriei Orașului Tășnad, Jud. Satu Mare in calitate de Client si Destinatar

– Aprilie 2023 –

Cuprins

1. Termenii de referință	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului	6
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati	6
1.4. Activul supus evaluarii	6
1.5. Moneda evaluarii	6
1.6. Scopul evaluarii.....	7
1.7. Tipul valorii și data evaluării.....	7
1.8. Data evaluarii.....	7
1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	7
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	8
1.12. Descrierea raportului	10
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	10
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV	11
2. Prezentarea datelor.....	11
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	12
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	14
3. Analiza pieței imobiliare specifice.....	17
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	17
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței.....	18
3.3. Fapte curente	18
3.4. Analiza ofertei competitive	31
3.5. Analiza echilibrului.....	31
3.6. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU.....	31
4. Evaluarea	32
4.1. Evaluarea terenului.....	32
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	37
6. Anexe	38
6.1. Fotografii suplimentare.....	38
o Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)	39
6.2. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	42

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orașului Tășnad, Jud. Satu Mare în calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orașului Tășnad, Jud. Satu Mare în calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

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

Evaluarea s-a realizat în scopul concesiunii terenului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – cad. 111895, în suprafața de 48 mp”, situată în oraș Tășnad, jud. Satu Mare, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață totală de 48 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii de piață a **parcelei de teren intravilan**, la data de **20.04.2023**, este:

596 EUR
(echivalent a 2.939 LEI)

Prețul redevenței calculat astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului:

146,95 LEI/an

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

CABINET DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE BALA FLORIN-CRISTIAN

20.04.2023

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



1. Termenii de referință

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

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către CABINET DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE BALA FLORIN-CRISTIAN, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale CABINET DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE BALA FLORIN-CRISTIAN, a fost verificată de către evaluator autorizat Bala Florin Cristian.

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

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

Bala Florin Cristian

Membru Titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM



1.2. Identificarea clientului

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orașului Tășnad, Jud. Satu Mare în calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orașului Tășnad, Jud. Satu Mare în calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

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

1.4. Activul supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – cad. 111895, în suprafața de 48 mp”, situată în oraș Tășnad, jud. Satu Mare, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață totală de 48 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

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

1.5. Moneda evaluării

Moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este EURO.

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

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul concesiunii terenului.

1.7. Tipul valorii și data evaluării

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

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

Sursa: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – SEV 104, Tipuri ale Valorii

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 20.04.2023; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9305 RON pentru 1 EUR; data raportului este 20.04.2023.

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

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

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul.
Inspekția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care sunt vizibile din exterior	Nu este cazul.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extras de carte funciară;
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

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

A. Ipoteze semnificative

- Evaluatorul a examinat Extrasul de CF și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF, planul de situație și din informațiile puse la dispoziție de către proprietar; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților

preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificatul de Urbanism pentru terenul subiect al evaluării, cea mai bună utilizare fiind considerată asemănătoare proprietăților din vecinătate.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al

evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022”, astfel:

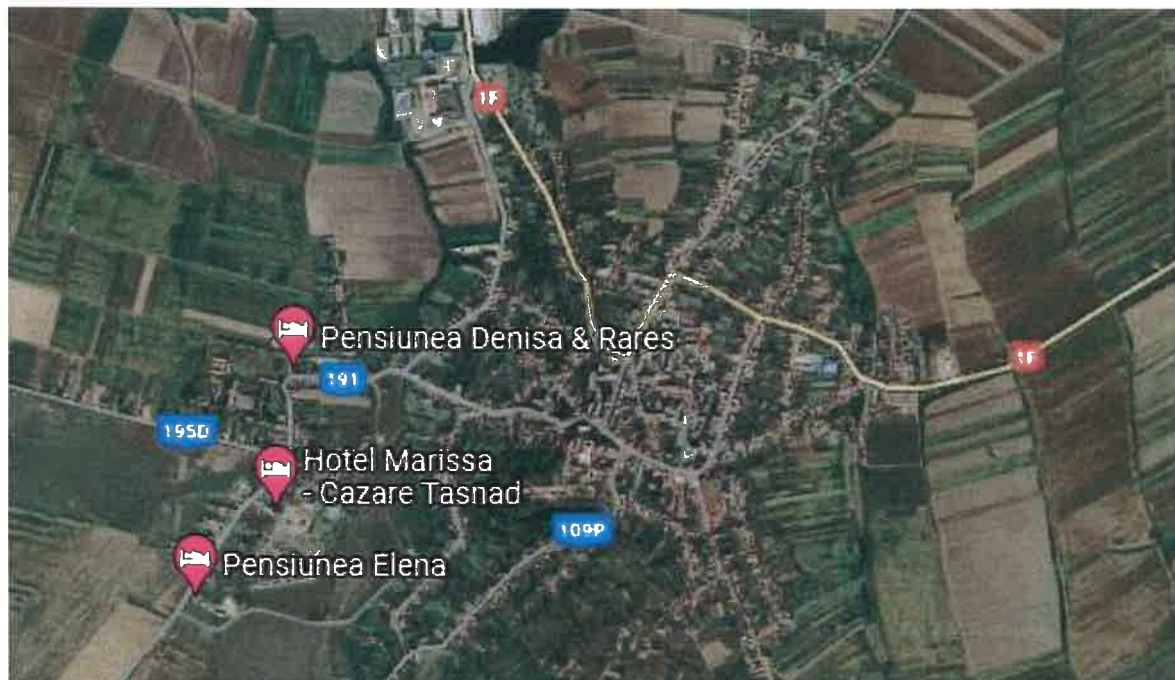
- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104) și SEV 105 Abordări și metode de evaluare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

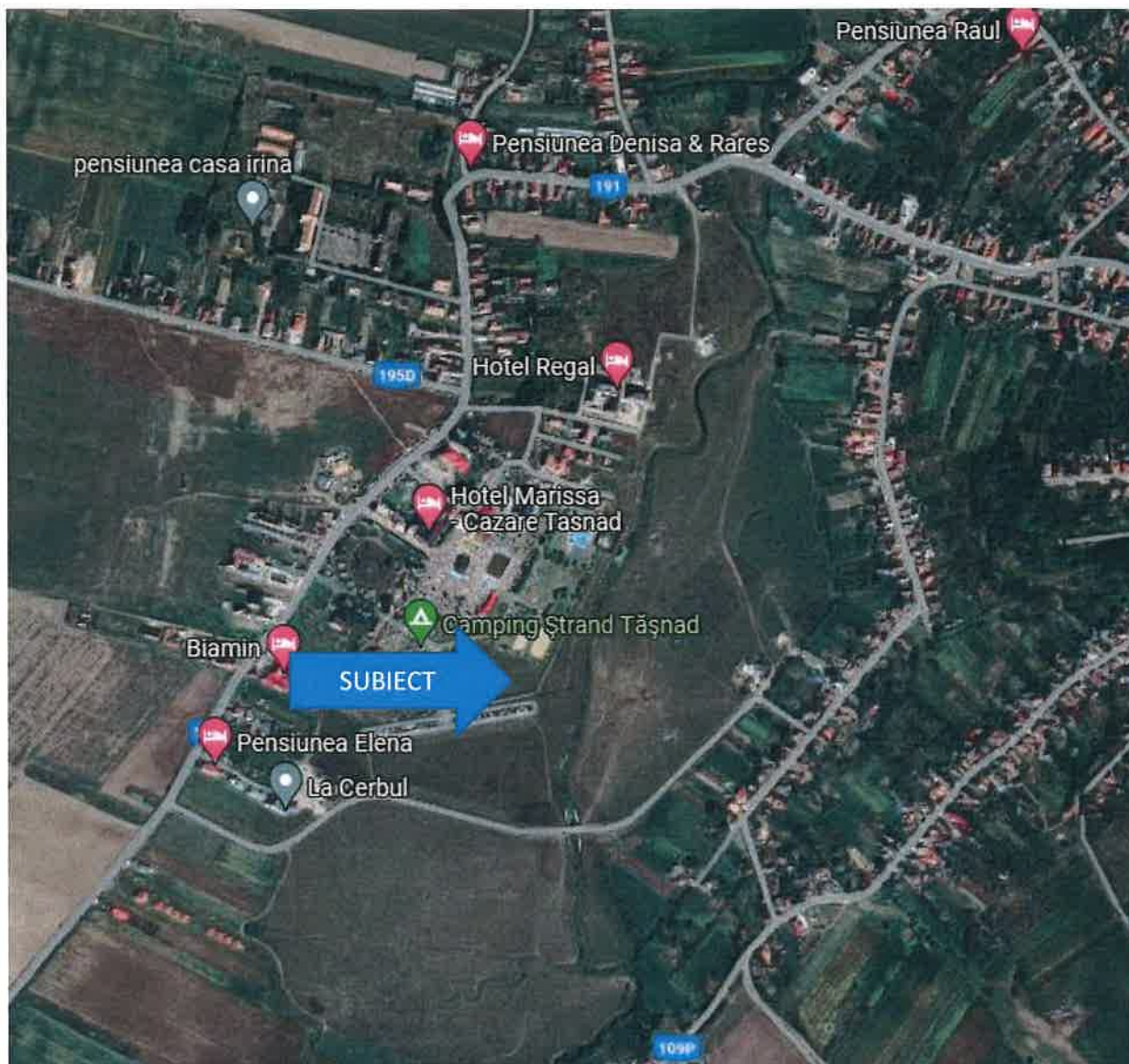
2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în oraș Tășnad, jud. Satu Mare, în intravilanul orașului și poate să fie identificată astfel:



(sursa: Google Maps)



(Sursa: Google Maps)

<https://www.google.com/maps/place/5%C4%83c%C4%83%C8%99eni+447275/@47.4731031,22.5662865,2266m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4747e6aad9158daf:0x73b9e93d1bcf0fe!8m2!3d47.4850498!4d22.6801961!16s%2Fg%2F1q5gg3py5>

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

Nr. CF	Nr. cad./topo.	Teren (St în mp)	Clădiri		
			Tip	Amprenta la sol (Ac în mp)	Aria desfășurată (Ad în mp)
111895	111895	48	Nu există	-	-

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

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras CF	Nr. 111895	✓	Nu este cazul

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

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Tășnad este un oraș în județul Satu Mare, Transilvania, România, format din localitatea componentă Tășnad (reședința), și din satele Blaja, Cig, Rațiu, Sărăuad și Valea Morii. Localitatea a primit statutul de oraș în anul 1968, iar în prezent are o populație de 8.631 de locuitori, fiind al patrulea cel mai mare centru urban al județului Satu Mare din punct de vedere demografic.


Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Tășnad se ridică la 8.631 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 9.528 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (49,46%), cu importante minorități de maghiari (34,79%) și romi (11,03%). Pentru 3,79% din populație nu este cunoscută apartenența etnică. Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (47,96%), cu importante minorități de reformați (25,01%), romano-catolici (17,81%) și greco-catolici (2,69%). Pentru 3,93% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă mixtă (agricola, dar și cu spații rezidențiale și turistice)
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una mediană, cu un nivel de importanță secundar
- cu densitate redusă a populației (cu tendință de creștere), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)
- **din punct de vedere economic, zona este în curs de dezvoltare**, aici (în zona) fiind amplasate câteva **proprietăți rezidențiale și turistice**, existând **posibilitatea să se mai dezvolte și alte "unități"** (teren liber destul, cu **posibilitatea construirii de noi clădiri**)
- **clădirile de pe proprietățile din zonă** au vechime medie, existând **tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări**. (terenuri arabile, scoase din circuitul agricol și apoi utilizate în dezvoltări rezidențiale și turistice).

2. Date despre amplasament și teren

Teren intravilan Blaja		
Identificare	Adresa / Localizare	oraș Tășnad
	Nr. inventar	-
	Tip teren	intravilan
	Zonare în cadrul localității	periferic
	Suprafața (mp)	48 mp
	Front stradal	da - din strada secundara
	Utilități	Fara
Proprietate privata		
Particularități	Nu este cazul	
Înscris în CF nr. 111895, nr. cad 111895		



Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 48 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia
- branșamente la utilități în zonă
- teren neîmprejmuit
- parametri urbanistici:

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschiderea la calea de transport principală
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

3. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus, nu există construcții.

4. Date privind impozitele și taxele

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

5. Istoricul proprietății și informații relevante

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații referitoare la istoricul proprietății.

6. Concluziile analizei datelor relevante

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

Dreptul de proprietate	Avantaje - Nu sunt sarcini/ipoteci	Dezavantaje -	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje - localitate rurala medie - veniturile populației la nivelul mediei - economie locală semnificativa - dezvoltare turistică și comercială semnificativă - șomaj redus	Dezavantaje - densitate mica a populației	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje - caracteristici favorabile ale populației arondate - factori guvernamentali favorabili - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - aspect favorabil al clădirilor învecinate	Dezavantaje - zonă preponderent agricolă, în curs de dezvoltare - existența unor parcele de teren liber în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole	Dezavantaje - fara posibilitate de acces secundar și de partajare a incintei - fara echipare completă/adecvată cu utilități	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile construcției	Avantaje - nu este cazul	Dezavantaje - nu este cazul	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață

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

3. Analiza pieței imobiliare specifice

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

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

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

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

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

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

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

1. CMBU a terenului considerat liber

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

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea agricolă alături de cea rezidențială; zona însă este în curs de transformare în una rezidențială, afirmație susținută de faptul că, în ultimii ani, terenurile agricole au fost trecute în intravilan pentru a corespunde unor

utilizări rezidențiale; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea rezidențială, ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

2. CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului. În cazul de față, proprietatea evaluată este liberă de construcții.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață rezidențială, segmentul relevant fiind cel al **construcțiilor rezidențiale. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este zonală, fiind delimitată de zona orașului Tășnad și zone similare din Județul Satu Mare.**

3.3. Fapte curente

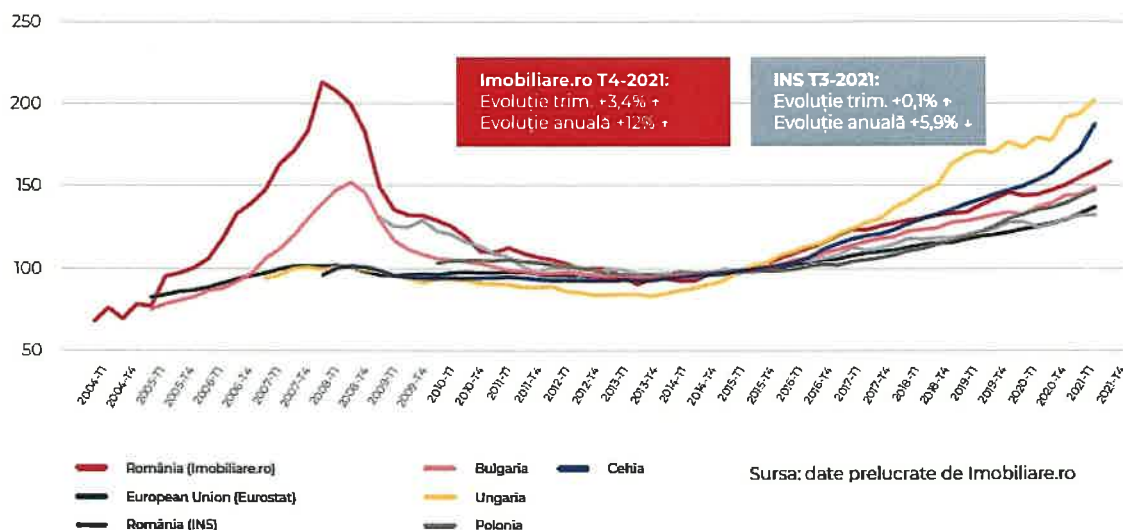
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În al patrulea trimestru din 2021, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 3,4% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Această marjă de creștere este cea mai consistentă înregistrată pe parcursul anului trecut, față de 2,8% (T3), 3,1% (T2) și 2,2% (T1). Astfel, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în ultimul pătrar al anului 2021, la o valoare de 12% – ceea ce reprezintă un avans de 1,7% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare.

De menționat ar fi că, în al patrulea trimestru din 2021, avansul anual al prețurilor apartamentelor din Brașov a înregistrat cea mai mare creștere de la nivel național, +16,9%. Acesta este urmat de Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (10,6%) și Craiova (10%), care au înregistrat de asemenea creșteri importante față de acum 12 luni.

Cât despre prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, un avans trimestrial de 3,1% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, unul anual de 9,2% la nivelul Uniunii Europene. Datele statistice pentru România indică o creștere trimestrială de 0,1%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, 5,9%.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale

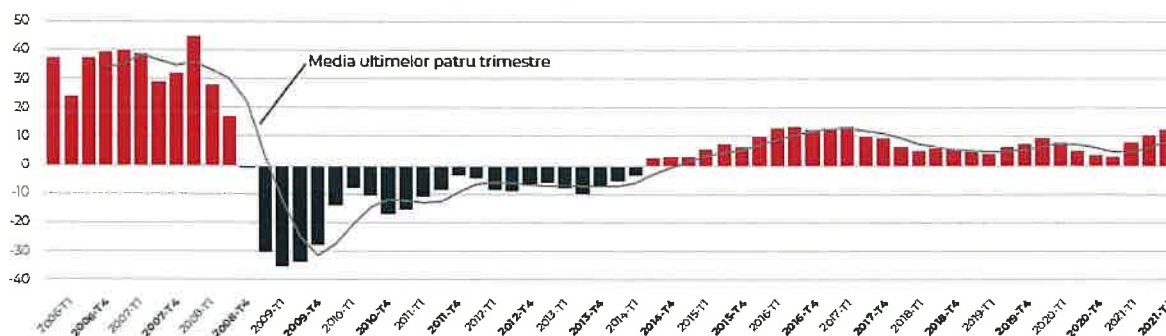


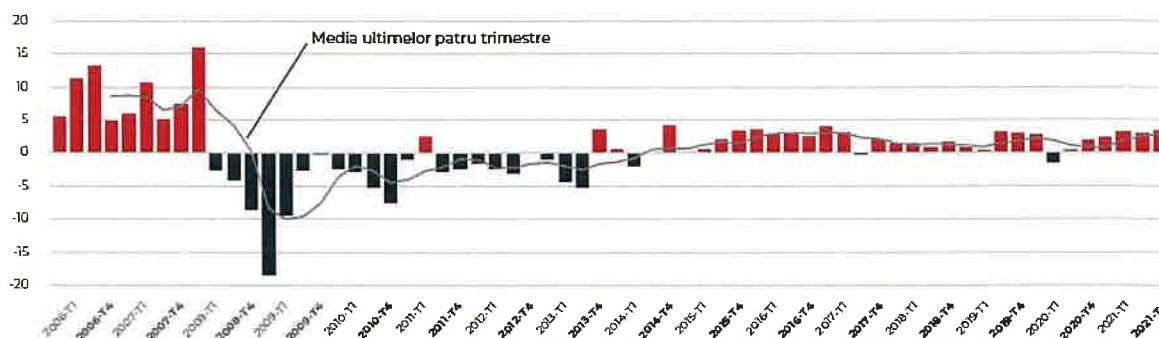
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Faptul ca prețurile locuințelor au reușit sa-și mențină o traiectorie ascendentă pentru mai bine de 12 luni, în ciuda contextului dificil creat de epidemia de COVID-19, demonstrează că piața este susținută de o cerere solidă. Jucătorii din piață se așteaptă ca tendința de creștere să se mențină și în restul anului, date fiind scumpirile materialelor de construcții, în corelare cu dificultățile întâmpinate în dezvoltarea unor noi proiecte imobiliare. Acești factori specifici domeniului imobiliar trebuie corelați cu aspecte social-economice, cum ar fi scumpirile alimentelor și din domeniul energiei, care au potențialul de a limita puterea de cumpărare a populației.

În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important în analiza evoluției pieței rezidențiale, aceasta a ajuns, în al patrulea trimestru din 2021, la o valoare de +12% – ceea ce marchează un avans de 1,7% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare, când se situa la +10,3%. De menționat este însă ca în primele trei luni din anul în curs fusese atinsă cea mai mică valoare a acestui indicator din ultimii șase ani, respectiv +3%. Nivelul actual este cel mai mare consemnat de acest indicator din a doua jumătate a lui 2017 încoa.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior





Sursa: Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, toate cele 11 centre regionale au înregistrat creșteri, în T4 2021, la o medie de preț de peste 1.300 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele (noi și vechi) disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca continuă să ocupe prima poziție în acest clasament (cu o medie de 2.060 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.640 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.430 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.380 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.340 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.300 de euro pe metru pătrat), Iași (1.170 de euro pe metru pătrat), Oradea (1.160 de euro pe metru pătrat), Galați (1.030 de euro pe metru pătrat), Ploiești (1.020 de euro pe metru pătrat) și Brăila (920 de euro pe metru pătrat).

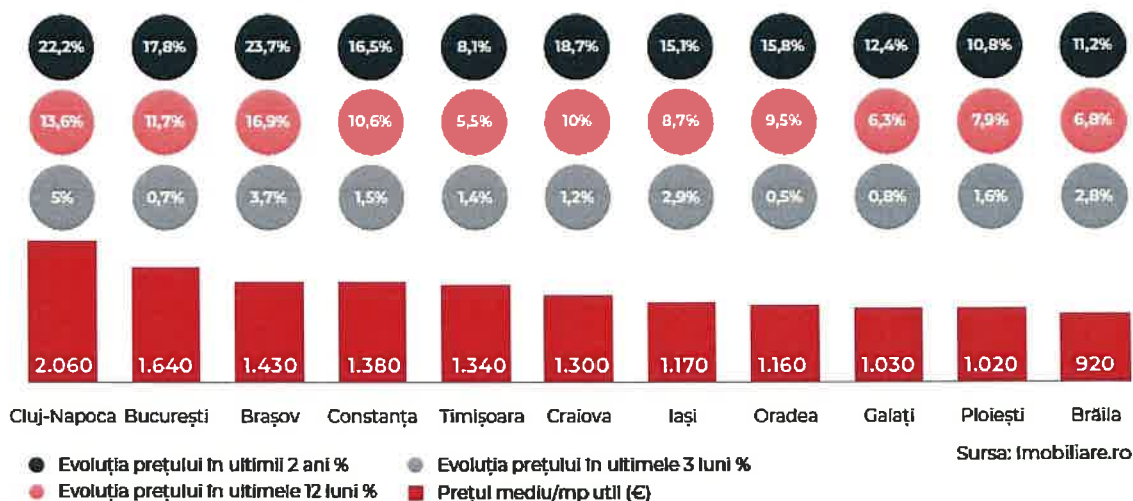
Capitala Bihorului își îmbunătățește, astfel, poziția dobândită în 2020, de a fi pe lista orașelor cu cele mai mari prețuri în materie de apartamente și prezintă constanță față de trimestrul al treilea al anului 2021. Dintre orașele mai nou apărute în acest top, un progres vizibil îl are Galațiul, care de la 930 euro/mp la început de 2020, a ajuns la 1.030 euro/mp, în timp ce Ploieștiul a depășit pragul de 1.000 de euro/mp, iar Brăila se menține încă sub acest nivel, având un preț/mp de 920 euro. Cea mai importantă creștere o înregistrează Brașovul, care a ajuns pe locul 3 la nivel național cu un preț de peste 1.400 de euro pe metru pătrat.

Comparativ cu perioada anterioară (T3 2021), majoritatea acestor mari centre regionale au consemnat creșteri de preț de până în 3%. Totuși, în perioada analizată au existat două situații în care majorările trimestriale au depășit acest nivel, este vorba de Cluj-Napoca, care a înregistrat o creștere de 5%, respectiv de Brașov, care își continuă avansul considerabil, plusând cu încă 3,7%. Cele mai mici creșteri s-au consemnat în Galați (0,8%), București (0,7%) și Oradea (0,5%), toate sub pragul de 1%, indicând o tendință de menținere a prețurilor solicitate la apartamentele scoase la vânzare.

Raportat la perioada similară a anului anterior, evoluția prețurilor a fost una ascendentă în toate marile orașe analizate, fără excepție. Spre deosebire de ultimul trimestru din 2020, în T4 2021 au fost consemnate și majorări de două cifre: aici se încadrează Brașov, cu un avans anual de 16,9%, Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (+10,6%), dar și Craiova (+10%).

Cu marje de creștere semnificative, următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Oradea (+9,5%), Iași (+8,7%) și Ploiești (+7,9%). Cu un avans al prețurilor de 23,7% de la finele lui 2019 încoace, Brașovul deține cea mai mare creștere înregistrată în ultimii doi ani, fiind urmat de Cluj-Napoca, cu 22,2%, Craiova cu 18,7%, respectiv București cu 17,8%.

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



Prețurile apartamentelor de vânzare în funcție de zone – Top 4 centre regionale

➤ București

În Capitală, cele mai scumpe apartamente pot fi găsite, în mod firesc, în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.378 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 2,4% și unul anual de 6,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.738 de euro pe metru pătrat, după un plus de 0,3% la trei luni și, respectiv, 10,3% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.426 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,2% față de trimestrul anterior și, respectiv, în creștere cu 10,5% față de T4 2020.

➤ Cluj-Napoca

În orașul de pe Someș, apartamentele scoase la vânzare în zona centrală și cea ultracentrală costă, în medie, 2.455 de euro pe metru pătrat util, după ce au consemnat un avans trimestrial de 3,9% și unul anual de 12,8%. În arealul semicentral, o locuință la bloc are o valoare medie de listare de 2.208 euro pe metru pătrat (+4,6% la trei luni și, respectiv, +15,2% la 12 luni). În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 1.903 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,7% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, cu 13,5% față de perioada similară din 2020.

➤ Timișoara

În orașul de pe Bega, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.500 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 1,6% la trei luni și, respectiv, 1,6% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.340 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1% la trei luni și, respectiv, 5,6% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se cifrează la 1.328 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 5,1% față de T4 2020.

➤ Iași

În orașul din nord-estul țării, apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală au o valoare medie de listare de 1.708 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 3,5% și unul anual de 11,5%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.184 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 3% la trei luni și, respectiv, 8% la 12 luni. În cartierele marginase,

suma medie solicitată de proprietari este 1.161 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,6% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 8,1% față de T4 2020.

București

6,8%	10,3%	10,5%
2,4%	0,3%	-0,2%
2.378 €	1.738 €	1.426€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

1,6%	5,6%	5,1%
1,6%	1%	1,5%
1.500 €	1.340 €	1.328 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

12,8%	15,2%	13,5%
3,9%	4,6%	5,7%
2.455€	2.208 €	1.903 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

11,5%	8%	8,1%
3,5%	3%	2,6%
1.708€	1.184 €	1.161 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

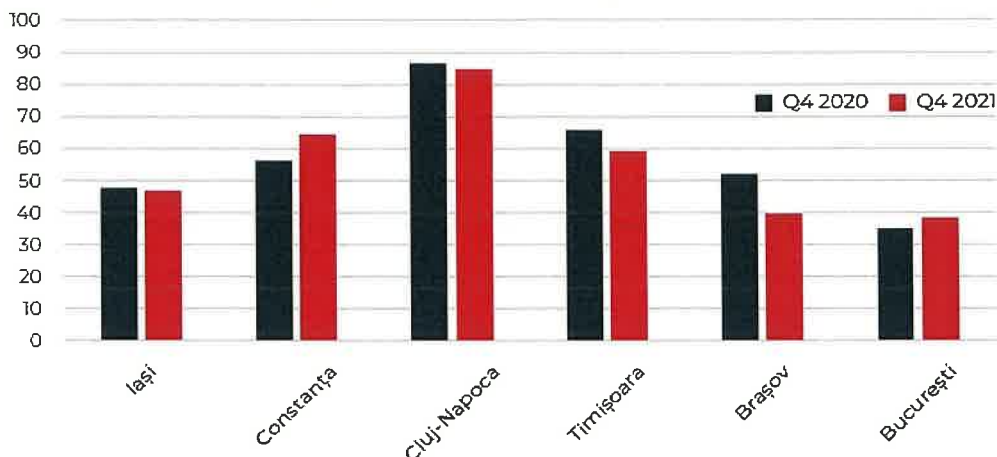
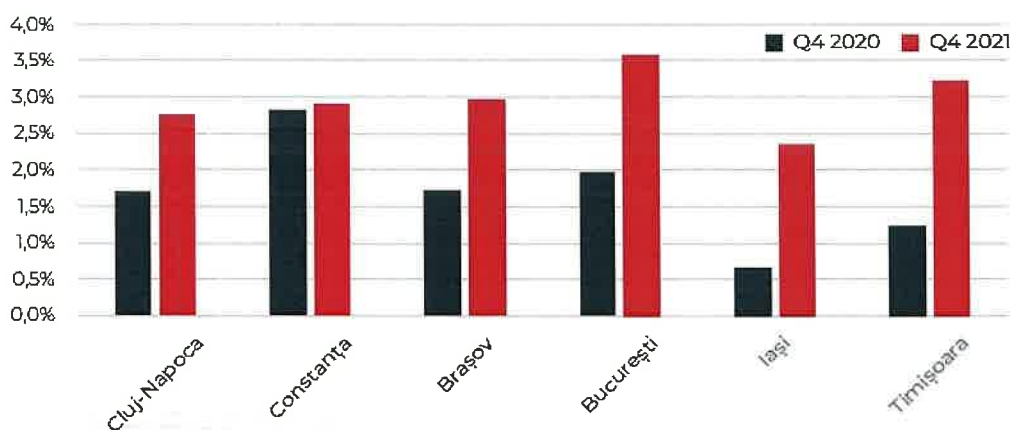
Sursa: Imobiliare.ro

PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR SCOASE LA VÂNZARE

În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Capitală, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 38 de zile în intervalul octombrie-decembrie 2021. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 84,5 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere de la aproximativ 86,5 zile în urma cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 64, respectiv 59 de zile. În Iași, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 46,5 zile, față de 39,5 zile în Brașov.

În ceea ce privește marja de negociere, înțelegând ca diferența dintre ultimul preț cerut și valoarea de tranzacționare a unui apartament, datele Imobiliare.ro arată ca, față de perioada similară a anului anterior, majorări au avut loc în toate marile orașe analizate. Acest indicator a atins, astfel, pragul de 4% în București (în condițiile în care în T4 2020 se situa la 2%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la 3% (comparativ cu 1% în urma cu un an). Tot la un nivel de 3% se situează acest indicator și în Cluj-Napoca, Brașov și Constanța; în Iași, pe de altă parte, disponibilitatea de negociere a proprietarilor scade la 2%.

Perioada de vânzare (zile)


 Marja de negociere
 (% diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut)


Sursa: Imobiliare.ro

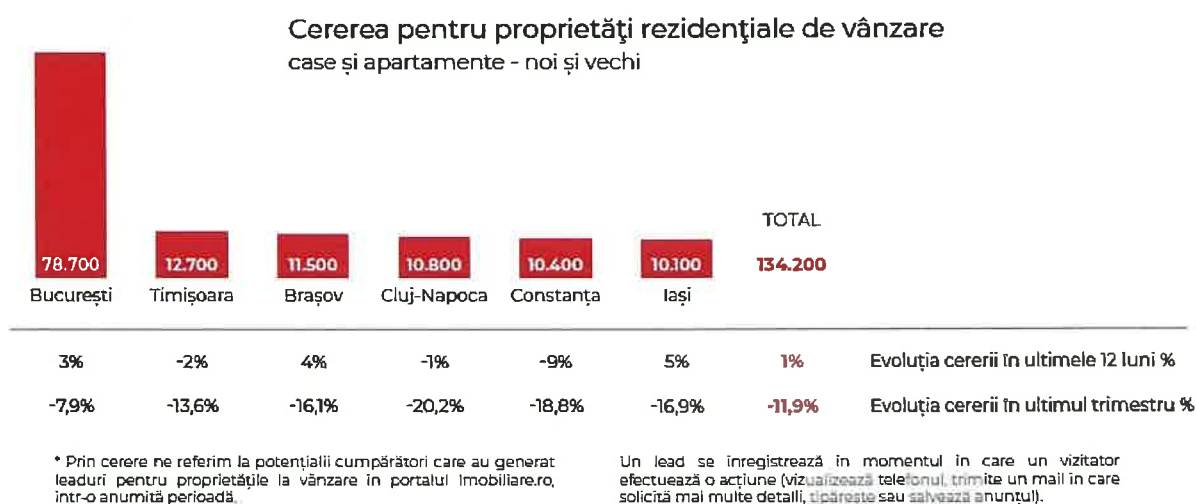
CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

Apartamente și case la nivel național

Pe parcursul trimestrului trecut, datele Analize Imobiliare relevă o scădere a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe, comparativ cu perioada similară a anului anterior, fapt datorat în special restricțiilor generate de pandemia de COVID-19. Astfel, în trimestrul IV din 2021, aproximativ 134.000 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un progres de 1% față de perioada similară din 2020.

În decurs de 12 luni, trei din cele șase mari centre regionale analizate au înregistrat creșteri, anume Iași, a consemnat o creștere a acestui indicator, de 5%, Brașov de 4%, în timp ce Capitala a avut o creștere de 3%. În rest, evoluția anuală a fost una descendentă. Cele mai mari scăderi s-au înregistrat la nivelul municipiului Constanța, de -9%, urmat de Timișoara (-2%) și Cluj-Napoca (-1%).

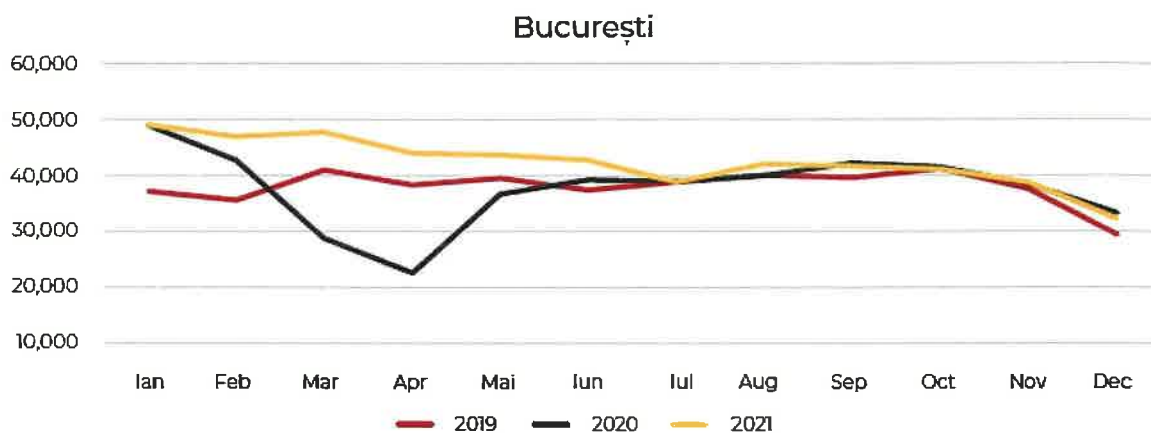
În ceea ce privește numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă față de toate celelalte mari orașe analizate – în capitala țării au fost consemnați, trimestrul trecut, aproximativ 78.700 de potențiali cumpărători. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 12.700 de căutări, în vreme ce, pe locul al treilea, cu 11.500 de vizitatori, a trecut Brașovul (de pe locul al cincilea ocupat la începutul anului 2020). Astfel, pe locul al patrulea se menține Cluj-Napoca (10.800 de potențiali cumpărători), capitala Transilvaniei fiind urmată de Constanța (10.400) și, la fel ca la începutul anului 2020, de Iași (10.100).



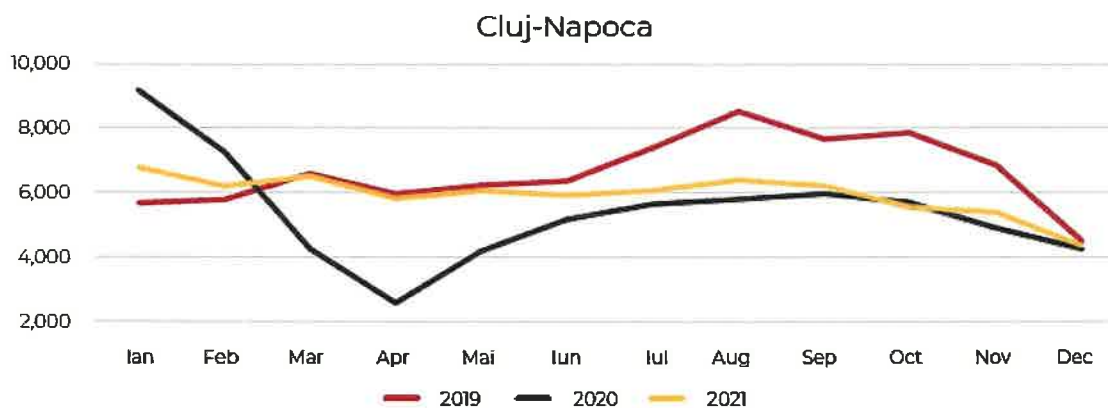
Sursa: Imobiliare.ro

Apartamente și case la nivelul primelor două centre regionale (București și Cluj-Napoca)

Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București se observă că acest indicator a început anul 2021 la un nivel similar celui din 2020, apropiindu-se de pragul de 50.000 de potențiali cumpărători, față de mai puțin de 40.000 la începutul lui 2019. Spre deosebire de anul trecut, însă, când o tendință de scădere s-a manifestat încă din februarie, în prima jumătate a anului trecut interesul pentru achiziția de locuințe s-a menținut, practic, stabil. Interesant de observat este ca, începând din luna iulie, acest indicator s-a situat la un nivel foarte apropiat din 2019 încoace – cu mențiunea ca în 2020 cererea a fost impulsionată de pauza din timpul perioadei de urgență.



În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe era, la începutul lui 2021, mai scăzut decât în 2020, dar mai ridicat decât în perioada similară din 2019; Imobiliare.ro înregistra, astfel, puțin sub 7.000 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 9.000 în urma cu un an și, respectiv, mai puțin de 6.000 în urma cu doi ani. Ca și în București, curba evoluției cererii a fost mult mai stabilă pe tot parcursul anului trecut, iar la finele anului acest indicator se situa la un nivel foarte apropiat celui atins în 2019 și 2020. Spre deosebire de Capitală, nivelul cererii a fost sensibil mai ridicat în a doua jumătate a lui 2019 atât față de 2020, cât și față de 2021.



Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

Comparativ cu al patrulea trimestru din 2020, cererea pentru apartamente și case de închiriat din marile orașe a consemnat, în ultimul pătrar al anului 2021, un avans de 7%, per ansamblu. Astfel, în ultimele trei luni, aproximativ 61.000 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, față de aprox. 95.100 în cele trei luni anterioare. Bucureștiul a atras, în mod firesc, peste 60% din noile căutări, anume 37.500. Pe poziția a doua în clasament se situează Timișoara (cu 5.500 de căutări), aceasta fiind urmată de Constanța (4.900 de căutări), apoi de Cluj-Napoca (cu 4.800 de căutări), de Brașov (4.300) și de Iași (tot 4.000 de căutări).

În ciuda creșterii consemnate față de T4 2020, comparativ cu perioada similară din 2019, nivelul cererii pentru închirieri din aceste șase mari orașe a fost, per ansamblu, cu 2% mai scăzut, o tendință descendentă fiind consemnată în cinci din cele șase centre regionale analizate Timișoara (-10%),

Constanța (-7%), Cluj-Napoca (-2%), București și Brașov (-1%). Creștere s-a înregistrat doar în Iași (+7%).



Sursa: Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

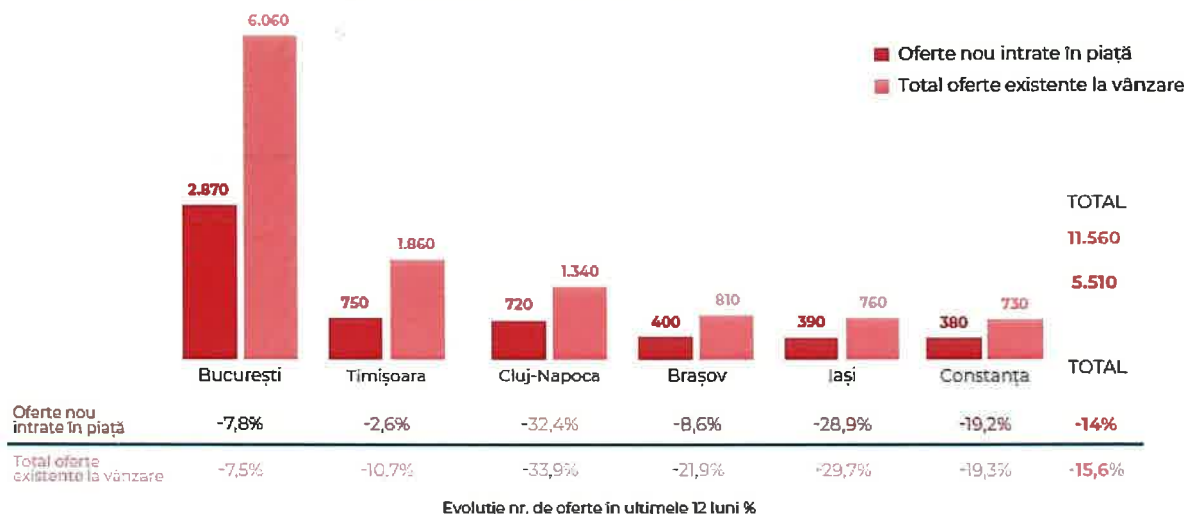
În concordanță cu estimările anterioare ale Analize Imobiliare, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele nouă mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, în al patrulea trimestru din 2021, o scădere față de perioada similară din 2020. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 15,6% la nivelul tuturor celor șase orașe analizate, o tendință descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre acestea. De menționat este însă că, față de trimestrul anterior, oferta totală relevă un scădere de 39%.

În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în cuantum de 33,9%, a avut loc în Cluj-Napoca, aici fiind scoase la vânzare, trimestrul trecut, doar 1.340 de proprietăți rezidențiale; o scădere importantă, anume -29,7%, a avut loc și în Iași, unde pe piață au existat 760 de anunțuri. Pe următoarele locuri în clasamentul scăderilor resimțite la acest capitol se situează Brașov (-21,9%, până la 810 oferte), apoi Constanța (-19,3%, până la 730 de oferte), Timișoara (-10,7%, până la 1.860 de oferte) și București (-7,5%, până la 6.060 de oferte).

Scăderea anuală a ofertei a fost generată, în bună parte, de diminuarea numărului de proprietăți nou introduse pe piață: este vorba despre o diferență de -14% comparativ cu al patrulea trimestru din 2020. De data aceasta, tendința descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând cu Cluj-Napoca (-32,4%) și continuând cu Iași (-28,9%), Constanța (-19,2%), Brașov (-8,6%), București (-7,8%), în timp ce, cea mai mică scădere a fost înregistrată în Timișoara (-2,6%).

Și în cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala ocupă, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 2.870 de asemenea anunțuri în T4 din 2021; această cifră echivalează cu mai bine de 50% din totalul de 5.510 de oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 750 anunțuri noi, Timișoara se situează pe următorul loc în clasament, orașul de pe Bega fiind urmat de Cluj-Napoca (720 de oferte), Brașov (400 de oferte), Iași (390 de oferte) și Constanța (380 de oferte).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T4-2021 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

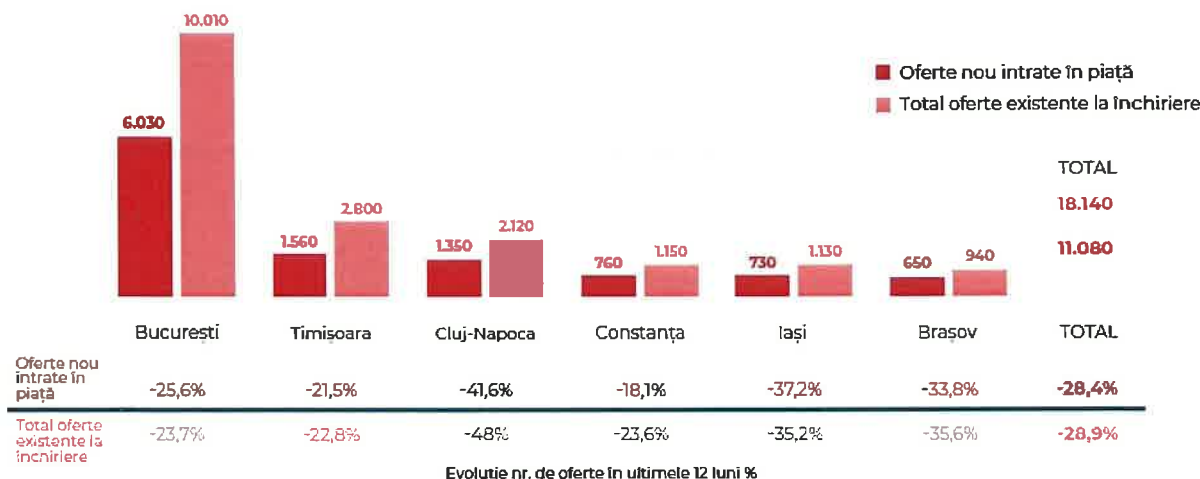
În cel de-al patrulea trimestru din 2021, numărul ofertelor de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) a fost de 18.140 – ceea ce marchează o scădere de aproximativ 28,9% față de perioada similară a anului precedent.

Față de aceeași perioadă a anului anterior, oferta de închirieri din marile centre regionale a consemnat un regres similar, în frunte cu Cluj-Napoca (-48%), urmat de Brașov (-35,6%) și Iași (-35,2%), apoi București (-23,7%), Constanța (-23,6%) și Timișoara (-22,8%).

La sfârșitul anului 2021, orașul cu cele mai multe locuințe de închiriat rămâne, bineînțeles, Bucureștiul, acesta situându-se la o distanță semnificativă față de toate celelalte centre regionale: în capitala țării, potențialii chiriași au avut de ales, trimestrul trecut, dintre 10.010 anunțuri de profil. În celelalte mari orașe ale țării, volumul ofertelor de închirieri se situează, în continuare, la mai puțin de 3.000 – și, în unele cazuri, chiar la mai puțin de 1.500. Mai exact, numărul ofertelor ajunge la 2.800 în Timișoara, la 2.120 în Cluj-Napoca, la 1.150 în Constanța, la 1.130 în Iași și la 940 în Brașov.

În ceea ce privește anunțurile de închiriere nou introduse pe piață în T4 din 2021, datele Analizei Imobiliare relevă o scădere importantă, respectiv -28,4%, față de perioada similară din 2020. Și în acest caz, scăderi au avut loc în toate centrele regionale. Astfel, o tendință descendentă a fost consemnată după cum urmează: Cluj-Napoca (-41,6%), Iași (-37,2%), Brașov (-33,8%), București (-25,6%), Timișoara (-21,5%) și Constanța (-18,1%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada octombrie-decembrie 2021 s-a cifrat la 6.030 în Capitală, 1.560 în Timișoara, 1.350 în Cluj-Napoca, 760 în Constanța, 730 în Iași și 650 în Brașov.

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T4-2021 apartamente și case construite înainte de 2000

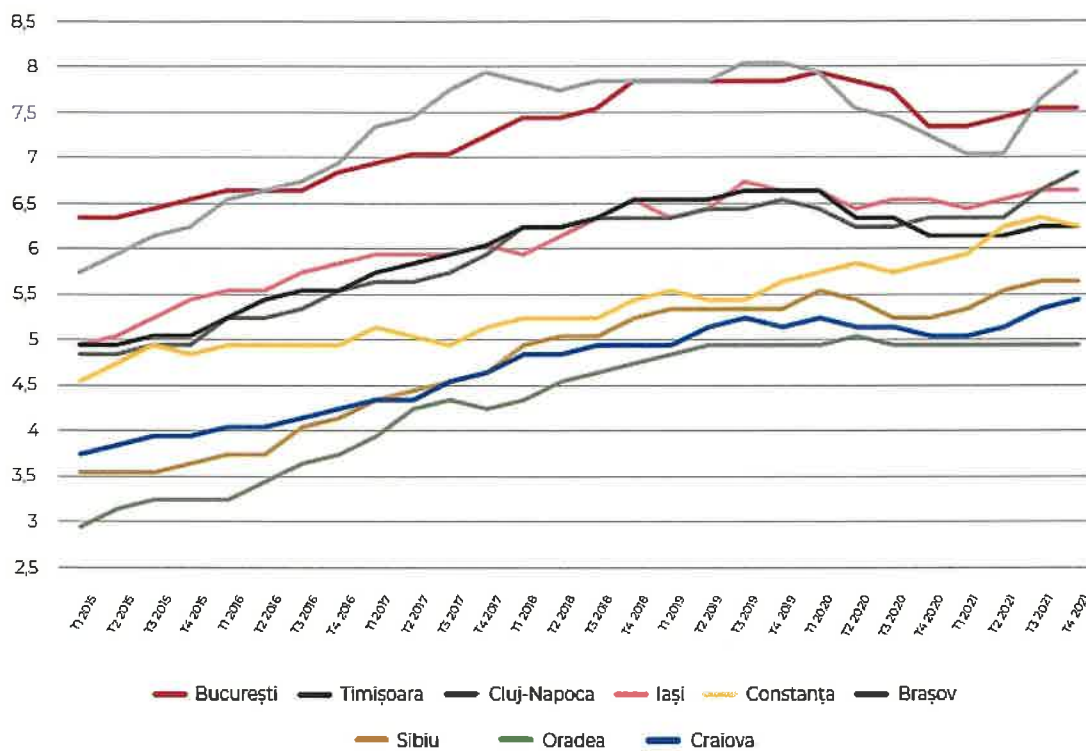


Sursa: Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca și Brașov pot fi observate, și în T4 2021, curbe de creștere vizibil mai abrupte decât în celelalte șase mari orașe ale țării, comparativ cu cele trei luni anterioare. Pe de altă parte, în București, Iași, Timișoara, Craiova și Oradea pretențiile proprietarilor s-au menținut mult mai stabile în perioada analizată.

Privind la marile centre regionale ale țării, se poate observa că singurul oraș în care a avut loc o scădere vizibilă a nivelului chiriilor în ultimul trimestru al anului trecut este Constanța. Acest lucru trebuie pus în legătură, desigur, cu sezonabilitatea pieței închirierilor de pe litoral, unde cererea din partea turiștilor se diminuează sensibil pe durata sezonului rece. De remarcat este ca, în cel de-al treilea trimestru al anului trecut, avusese loc un avans la acest capitol



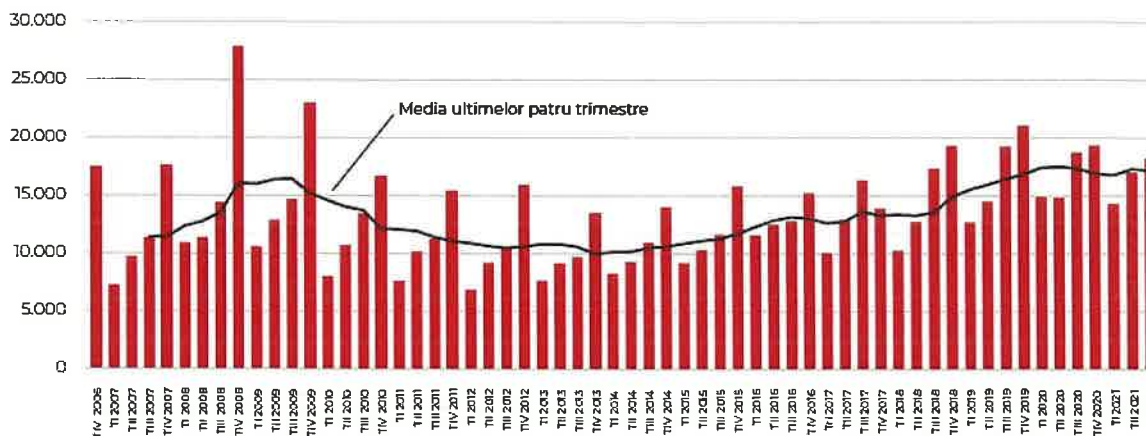
Sursa: Imobiliare.ro, prețul mediu cerut/ mp

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că, în primele nouă luni din 2021, au fost finalizate, la nivel național, 49.621 de locuințe, în creștere cu 530 de locuințe față de anul precedent (o creștere ușoară de 1%).

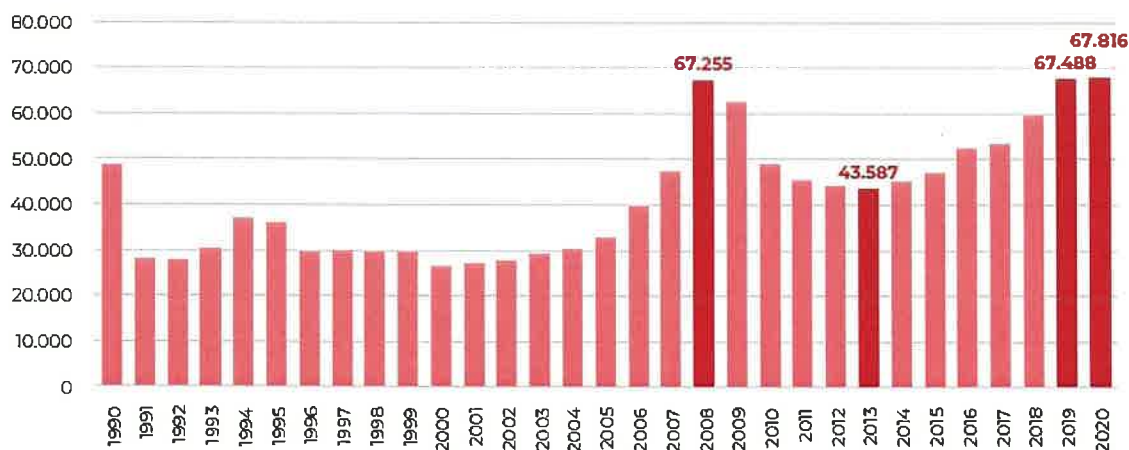
În 2020, volumul total al livrărilor de locuințe a ajuns la 67.816 unități, potrivit datelor oficiale. Spre comparație, în anul precedent, erau finalizate, la nivel național, mai puține locuințe, anume 67.488. De precizat este faptul că, în condițiile în care anul 2019 a reprezentat atingerea unui apogeu în ceea ce privește livrările de locuințe noi, 2020 a devenit, practic, noul record pe acest segment de piață de la Revoluție încoace. Având în vedere că prima jumătate a anului în curs a marcat un avans al livrărilor de locuințe, rămâne de văzut dacă tendința ascendentă se va menține, astfel încât 2021 să devină noul record în materie de construcții rezidențiale.

Ar mai fi de menționat că dacă în T3 2021 au fost livrate, în întreaga țară, 17.053 de unități locative, ultimele trei luni din an au adus un avans trimestrial de aproximativ 7%, până la 18.266 de locuințe.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

Evoluție anuală



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

Un alt indicator important de luat în seamă într-o analiză a evoluției pieței rezidențiale este numărul autorizațiilor eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), la nivel național au fost emise, în al treilea trimestru din 2021, 14.663 de asemenea avize. De menționat este ca această cifră echivalează cu un avans ușor față de trimestrul anterior, când erau eliberate 14.242 de autorizații de construire.

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau acordate 12.734 de autorizații la nivel național, poate fi observată o tendință vizibil ascendentă a indicatorului analizat. Este vorba, mai exact, de un avans de circa 15% – evoluție ce s-ar explica printr-un plus de încredere conferit pieței rezidențiale de relaxarea restricțiilor legate de COVID-19, în corelație cu cererea existentă pe piață.

În ciuda tendinței de scădere a numărului de autorizații eliberate pe durata stării de urgență, acest indicator a consemnat, pe tot parcursul lui 2020, doar un recul ușor, de aproximativ 3% față de 2019, de la 42.541 la 41.311 de avize pentru clădiri rezidențiale. De menționat este că acest rezultat final reprezintă o îmbunătățire evidentă față de jumătatea anului, dat fiind că diferența față de 2019 se cifra, în T2 2020, la 12%. Per ansamblu, statisticile oficiale privind autorizațiile de construire eliberate anul trecut, dar și în primele nouă luni din 2021, sugerează o evoluție satisfăcătoare a activității de dezvoltare pe piața rezidențială în perioada următoare.

3.4. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil; astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mic; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative (terenuri arabile scoase din circuitul agricol pentru utilizare rezidențială sau turistică.)

3.5. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-aface cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

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

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

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere (EUR/mp)	10	15	marjă de negociere de 5-15%

4. Evaluarea

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

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

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

4.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestuia
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

1. *Selectarea și aplicarea metodei*

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Nr. comparabilă		1	2	3
Suprafață (mp)	48	2.900	3.600	1.600
Preț de vânzare (Euro/mp)		13,79	12,19	12,50
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	10%	1,38	1,22	1,25
Preț ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	11,25
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	11,25
Restricții legale				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	11,25
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	11,25
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	11,25
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	11,25
Condiții de piață	prezent	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	11,25
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Tasnad, jud. Satu Mare	Tasnad, zona strand, dinspre Blaja	Tasnad, zona strand, dinspre Blaja	Blaja, jud. Satu Mare
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	similar	inferior
Ajustări (%)		0%	0%	10,00%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	1,13
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	10,97	12,38
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	48	2.900	3.600	1.600
Ajustări (%)		5%	10%	5,0%

Ajustări (Euro)		0,62	1,10	0,62
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		13,03	12,07	12,99
Tip acces	strada secundară, pietruită	strada principală, asfaltată	strada principală, asfaltată	stradă secundară, asfaltată
* comparativ cu proprietatea subiect		superior	superior	superior
Ajustări (%)		-5%	-5%	-2,50%
Ajustări (Euro)		-0,62	-0,55	-0,31
Front stradal (m) & raport al laturilor	da/da	da/da	da/da	da/da
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	adecvat	adecvat	neadecvat	adecvat
* formă parcelă	regulata	regulata	neregulata	regulata
Ajustări (%)		0%	5%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,60	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Ajustări totale (Euro)		0,00	1,15	0,31
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	12,12	12,68
UTILITATI				
Utilități	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	12,12	12,68
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	12,12	12,68
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12,41	12,12	12,68
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	0,00	1,15	1,43
Ajustare totală netă procentuală	%	0%	9%	11%
Ajustare totală brută	Euro/mp	1,24	2,25	2,05
Ajustare totală brută	%	9%	18%	16%
Număr ajustări		2	3	3
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim	Maxim	
		12,12	12,68	
Curs valutar la 20.04.2023		1 Euro =	4,9305	
	Euro/mp	12,41		
Indicație asupra valorii	Euro	596		
	Lei	2.939		

În aceste condiții valoarea obținută prin această abordare este: **596 EUR echivalent a 2.939 LEI**.
 Redevența a fost calculată astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare în 20 de ani
 $2.939/20=146,95$ LEI/an).

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	FUNDAMENTAREA AJUSTĂRIILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Restricții legale	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de finanțare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de vânzare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de piață	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Comparabila C a fost ajustată pozitiv, fiind amplasată în zona Blaja, zonă considerată inferioară față de proprietatea subiect care este localizată în zona strandului din Tasnad.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Toate Comparabilele au fost ajustate pozitiv, având suprafețe mai mari decât proprietatea subiect și astfel fiind considerate inferioare proprietății subiect, prin prisma cheltuielilor inițiale de amenajare mai mari.
Tip acces	Toate comparabilele au fost ajustate negativ, având acces dintr-o stradă principală/secundară asfaltată, astfel fiind considerate superioare față de proprietatea subiect, care are acces dintr-o stradă secundară neasfaltată.
Front stradal (m) & raport al laturilor	Comparabila B a fost ajustată pozitiv, având o formă neregulată a terenului, considerată inferioară comparativ cu proprietatea subiect, care are o formă regulată.
Topografie	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
UTILITATI	
Utilități	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii de piață a **parcelei de teren intravilan**, la data de **20.04.2023**, este:

596 EUR
(echivalent a 2.939 LEI)

Prețul redevenței calculat astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului:

146,95 LEI/an

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

CABINET DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE BALA FLORIN-CRISTIAN

20.04.2023

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



6. Anexe

6.1. Fotografii suplimentare



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

1. Comparabile pentru evaluarea terenului



PRIVAT ⓘ

Radu
Pe OLX din septembrie 2017
Activ ieri la 09:29

☎ 0749 840 841

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Tasnad,
Satu Mare



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 05 martie 2023

Teren intravilan în apropierea Ștrandului Tășnad

40 000 € Prețul e negociabil

🏠 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

🏠 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 900 m²

(P) OLX Servicii: **Toate serviciile într-un singur loc**

DESCRIERE

Vând teren intravilan în suprafață de 2.900 mp (29 ari) în apropierea Ștrandului Termal Tășnad (cca 1000 metri). Terenul are toate actele la zi, inclusiv extras CF. Liber de sarcini, se poate pune la dispoziție imediat.

Utilități - apă și curent (momentan), în viitorul apropiat gaz și canalizare.

Facilitați - poziționat la drumul principal Tasnad - Oradea [asfalt].
- amplasat în apropierea noului foraj de apă termală.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-apropierea-strandului-tasnad-IDgbBmj.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



PUBLICITATE

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

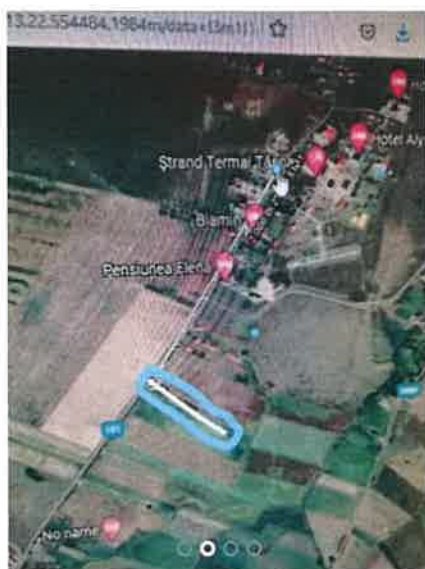
Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT

166600 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN

360 luni



Postat 24 februarie 2023

Vand Teren la Strandul din Tasnad

43 900 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Firma Extravilan / intravilan: Extravilan **Suprafata utila: 3 600 m²**

(P) OLX Servici: **Toate serviciile intr-un singur loc**

DESCRIERE

La doar 750m de poarta strandului din Tasnad pe aceeași sosea cu strandul, vand teren cu deschidere de 20m la sosea și 180m în adâncime, total 3600mp- 36 arii. Ocazie bună de investiție pentru case de vacanță sau platforma de silozuri de cereale sau chiar și pentru de un centru de bătrani. Ofer factura și accept și credit bancar. Preț vechi 54 000 euro redus la 43900 euro. Preț fix

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-strandul-din-tasnad-IDgl4WR.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>

FIRMA



Cetatean

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ pe 12 martie 2023

 **072 338 5209**

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 **Tasnad,**
Satu Mare



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: SC MAGRIN INST SRL

CU: 7173726

Număr de telefon: +40 723 385 209

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe ▾

Publicitate





Cite mai noi din zonă...

Postat 20 februarie 2023

Vand teren intravilan

20 000 €

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 600 m²

(P) OLX Servicii: **Toate serviciile intr-un singur loc**

DESCRIERE

Vând teren în Blaja , județul Satu Mare la 1 km de ștrandul Tășnad. Terenul are o suprafața de 16 ari (1600mp)
. Utilități apa și curent. Ma puteți contacta la nr de telefon 07*****88 sau 07*****55. Mulțumesc !

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgL52G.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

PRIVAT 



Daniel

Pe OLX din iunie 2019


Activ azi la 12:39

 075 787 1988

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 Tășnad,
Satu Mare



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe 

Publicitate



Publicitate

Dezmembrări auto - Dezme® Auto
Reducere de până la 45%
Experiența de peste 15 ani în piața de Piașe
Auto din Dezmembrări România

6.2. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 111895 Tasnad

Nr. Cerere	12535
Ziua	06
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100130246137	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tasnad, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	111895	48	Parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12535 / 06/04/2023	
Act Notarial nr. 5945, din 20/12/2018 emis de Hatvani Hajnal; Act Administrativ nr. 24116, din 19/10/2018 emis de OCPI Satu Mare; Act Notarial nr. 5438, din 22/11/2018 emis de Hatvani Hajnal;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului inch. cf. 3023/2011 și inch. cf. 9207/2010, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) DOMENIUL PRIVAT TASNAD	
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 105357/Tasnad, inscrisa prin incheierea nr. 27367 din 23/11/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

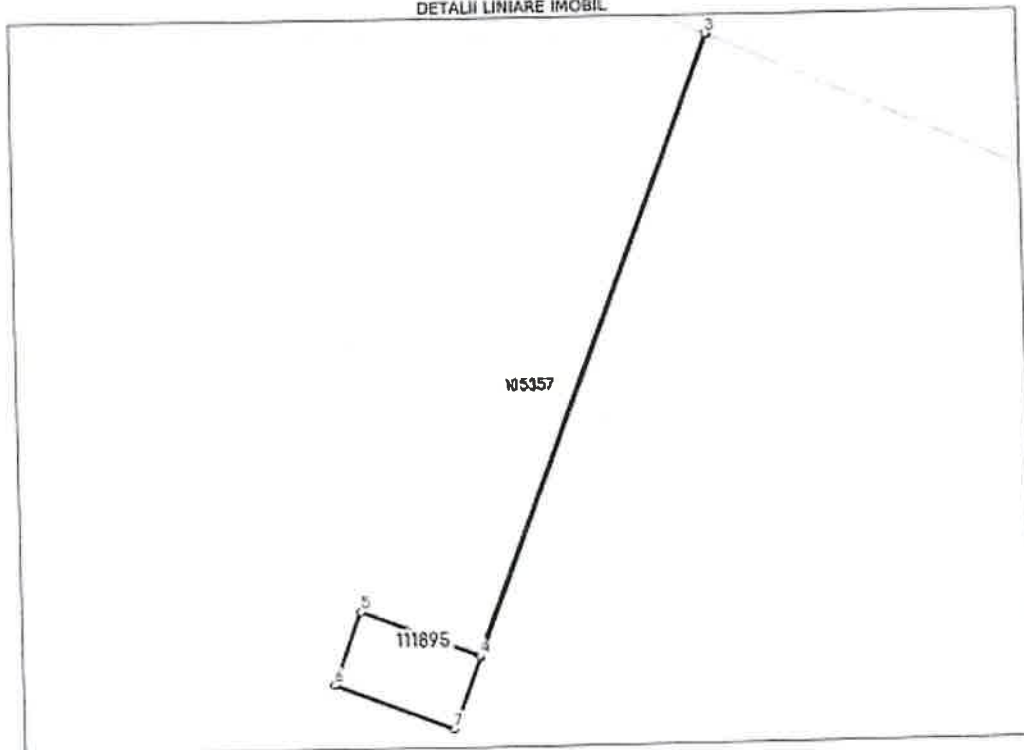
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 111895 Comuna/Oraș/Municipiu: **Tasnad**
Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111895	48	Parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL


Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	48	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	44,448
2	3	0,1
3	4	44,483
4	5	8,507
5	6	5,211
6	7	8,529

Carte Funciară Nr. 111895 Comuna/Oraș/Municipiu: Tasnad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	5.17

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 241.

Data soluționării,

18-04-2023

Data eliberării,

18-04-2023

Asistent Registrator,
COȘMIN TIBERIU JUNJAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)