

RAPORT DE EVALUARE

5922 / 12 mai 2022

« Teren intravilan »



ADRESA PROPRIETATII:	Comuna Socodor, jud. Arad, fără număr, trup A42, trup izolat, identificat pe bază de extras de carte funciară
PROPRIETAR:	COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD, proprietate privată
CLIENT:	COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD
Adresa client:	Com. Socodor, str. Principală, nr.1, cod postal 317305, jud. Arad
UTILIZATOR	COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD

Evaluator: Bojan Nicolae-Emanoil
legitimația ANEVAR: 17637 - valabilă 2022

SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	SC JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	Bojan Nicolae – Emanoil
Prin evaluator autorizat	Bojan Nicolae-Emanoil leg. 17637 - valabilă 2022
Data predării raportului:	12 mai 2022
 Semnătura și Ștampila	 

Imobil evaluat	
Teren identificat în	CF 306864 / Socodor
Cadastral / topografic	Cad: 306864
Adresa	Comuna Socodor, jud. Arad
Proprietar conform CF	COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD, proprietate privată
Client	COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD
Utilizator	COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD

Tipul valorii: Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„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”.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, cuprinde 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 5922 /12 mai 2022 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil

Identificare scriptică: conform CF	Terenuri intravilane, categoria de folosință pășune
Dreptul de proprietate evaluat:	Integral (deplin) asupra terenului, considerat liber.
Amplasare în localitate:	zona periferică
Utilizarea actuală:	Terenuri intravilane
CMBU :actuală/viitoare	Terenuri intravilane construibile – pentru dezvoltare, prestări servicii, depozitare, industrie nepoluantă

Caracteristici teren

Intravilan	intravilan
Categoria de folosință: conform CF	pășune
Suprafața:	9.300 m ²
Front stradal:	58,31 ml
Access:	din DN79A
Utilități în zonă:	Energie electrică, rețea apă potabilă

Caracteristici construcții (amenajări)

Tip :	Fără, teren neîmprejmuit
-------	--------------------------

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare: 1 € = 4.9457 lei

Valoare de piață

32.600 € echivalent a 161.230 lei

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
1.3	Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați	2
1.4	Identificarea utilizatorilor desemnați	2
1.5	Scopul evaluării.....	2
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	2
1.7	Tipul și premisa valorii.....	3
1.8	Data evaluării	4
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	4
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	4
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	4
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	6
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate	6
2	PREZENTAREA DATELOR.....	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.2	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	7
2.3	Informații despre amplasament. Descriere fizică	8
	Fotografii ale proprietății	10
2.4	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	10
3	ANALIZA PIEȚEI.....	10
3.1	Analiza cererii	10
3.2	Analiza ofertei	11
3.3	Echilibrul pieței.....	11
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	12
5	EVALUARE.....	13
5.1	Abordarea prin piață.....	13
5.2	Tehnici (metode) alternative.....	18
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
7	Anexe	20
7.1	Documente ale proprietății	20
7.2	Prezentarea evaluatorului	23

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului¹:

- SC JUST EVAL INVEST SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap.3, jud. Arad
 - Telefon: 0744.871.229
 - Fax: +40.257.338.429
 - E-mail: arad@justeval.ro
- Reprezentant ○ Bojan Nicolae Emanoil – administrator legal:

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

- Bojan Nicolae-Emanoil, 17637 - valabilă 2022

Certificare:

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate în deciziile care se vor lua pe baza acestui raport;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietatea evaluată, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL sau

¹În anexa raportului este prezentat evaluatorul

evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 5922 / 12 mai 2022 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați

Client

- COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD

Adresa clientului

- Com. Socodor, str. Principală, nr.1, cod postal 317305, jud. Arad

Destinatarul raportului

- COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD
și
- Alte entități conform legislației în vigoare

1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului

- COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD, prin CL Socodor.
- Alte entități conform legislației în vigoare, conform dispozițiilor Consiliului Local al Comunei Socodor
- Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, de nicio altă persoană fizică sau juridică, datele și informațiile prezentate în raport sunt confidențiale, cu excepția persoanelor abilitate și/sau desemnate de Consiliul Local al Comunei Socodor

1.5 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea utilizatorilor desemnați, în luarea unor decizii a Consiliului Local Socodor, o eventuală tranzacției (vânzare-cumpărare).

1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan, înscrise în CF 306864 / Socodor, nr. Top/Cad: Cad: 306864.

Descriere:

- Terenuri intravilane în suprafață totală de 9.300, categoria de folosință pășune.

Adresa proprietății:	Comuna Socodor, jud. Arad, identificare pe bază de extras de carte funciară.
Proprietar:	COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD, proprietate privată
Dreptul de proprietate evaluat:	Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate asupra terenului înscris în CF 306864 / Socodor, nr. Top/cad: Cad: 306864.
Alte mențiuni ale evaluatorului:	- Evaluatorul a avut la dispoziție copie a extrasului de carte funciară, puse la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extraselor de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară <u>este liberă de sarcini</u> - Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini; - Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.7 Tipul și premisa valorii

Recomandări	Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.
Definiție	<i>„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”.</i>
Ipoteză:	Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
Curs de schimb:	Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9457 lei.
Modalități de plată:	Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eșalonări) etc.
Premisa valorii:	- Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.). - Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.8 Data evaluării

Data predării raportului:	▪ 12 mai 2022
Data inspecției :	▪ Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634, la data de 10 mai 2022
Data de referință a evaluării:	▪ 10 mai 2022

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Documentarea:	▪ În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: ○ Extras de CF 306864 / Socodor, care cuprinde detaliile liniare ale imobilului. ▪ În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
Restricții:	▪ Nu a fost cazul – pentru teren

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:	▪ Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului; ▪ Proprietarul/Clientul – pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de carte funciară, (anexate prezentului raport); ▪ Istoricul proprietății ▪ Scopul evaluării
Informații colectate de evaluator:	▪ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.); ▪ Baza de date a evaluatorului; ▪ Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc; ▪ Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (http://www.insse.ro/cms/).

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:	Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze semnificative, inclusiv a celor care pot să apară în raport: ▪ Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate
-------------------------------	--

tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară, anexat prezentului raport și a identificat proprietatea cu ajutorul aplicației <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> corelate cu datele din teren. Evaluatorul nu este topograf/topometrist 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/cadastrale.
- 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. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Alte ipoteze semnificative:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți atât pe terenul de amplasare cât și asupra terenurilor sau construcțiilor din vecinătate și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Ipoteze speciale semnificative:

- Nu au fost considerate în estimarea valorii de piață.

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
 - Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
-

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST

SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management);

▪ Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

Devieri de la standarde

- Nu au fost

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Proprietatea evaluată « *Teren intravilan* » este identificată în extrasul de CF 306864 / Socodor, top/cad Cad: 306864.
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan*, este situată în Comuna Socodor, jud. Arad, în zona periferică a localității. Accesul la terenul supus evaluării se face din DN 79A, asfalt (drum public).

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „ Teren intravilan”, categoria de folosință pășune, în suprafață de 9.300 mp, constructibil, nr. cadastral/nr. topografic: Cad: 306864, cuprins în extrasul de carte funciară CF 306864 / Socodor;
 - Conform înscrierilor privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, dreptul de proprietate aparține COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD, proprietate privată, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini

Ipoteza:

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Comuna Socodor, jud. Arad, zona periferică, conform PUG zonă pentru activități economice, industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii;
- Loc. Socodor este o localitate *rurală, importantă*, de dimensiuni *mici*, cu un număr (aproximativ) de *2.200 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, orientată mai mult pe activități agro-zootehnice*;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *mixtă (industrial-comercială)*.

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă au fost identificate terenuri libere, construcții comerciale, servicii și industrie nepoluantă;
- În zonă se află:
 - Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*
 - Unități comerciale *la distanță*; magazine în zonă *suficiente*, bine aprovizionate.
 - Unități de învățământ (mediu/superior): *la distanță mare*
 - Unități medicale: *la distanță mare*
 - Instituții de cult: *la distanță mare*
 - Sedii de bănci: *la distanță mare*
 - Parcuri—la distanță

Utilități edilitare:

- În zonă se află:
- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
 - Rețea urbană de apă: *existentă*
 - Rețea urbană de termoficare: *inexistentă*
 - Rețea urbană de gaze: *inexistentă*
 - Rețea urbană de canalizare: *inexistentă*
 - Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă*

Gradul de poluare

orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ scăzută
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ Considerat fără

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona periferică, industrial, prestări Servicii, comercială, Comuna Socodor, jud. Arad.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent comercială*, exclusiv rezidențial, fiind bine localizată, la DN 79A.
- Distanța față de centrul localității: *mare*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: <25%;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.3 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parcele de teren înscrise în CF 306864 / Socodor, Cad: 306864 în suprafață totală de 9.300 , categoria de folosință pășune.

Tipul:

- *Teren intravilan*;
- Categoria de folosință: pășune;
- Proprietate: personală, domeniul public Comuna Socodor
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): ~58,8 ml
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Amenajări:

- Neîmprejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de

relief care să-l afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare, demolării clădirilor și construcțiilor speciale propuse precum și ecologizarea terenului

Regim economic:

- Categoria de folosință – terenuri intravilane construibile, amplasat în zona comercială, prestări servicii, industrie nepoluantă.

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:



Marcat în chenar albastru



Fotografii ale proprietății

**2.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente****Istoric, incluzând vânzările anterioare**

- Necunoscut. Conform ultimei înscriseri din CF;

Oferte sau cotații curente:

- Conform analizei de piață.

3 ANALIZA PIEȚEI**Considerente generale:**

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Teren intravilan*, piață locală, amplasate în zona periferică a localității, zonă de dezvoltare construcții comerciale, depozitare, servicii sau industrie nepoluantă, și alte zone cu caracter similar din jud. Arad

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare de dezvoltare din localitatea de amplasare, CMBU teren dezvoltare.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din “aria” proprietății☐

dezavantaj

☒

neinfluentabil

☐

avantaj

Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ²	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ³	☐ În scădere	☒ stagnare	☐ În creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj

Concluzii

- În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană juridică cu venituri medii / mari (putere economică normală) capabil să dezvolte proprietatea prin edificare de construcții*".

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
Condiții si circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluentabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☐ favorabile	☐ neinfluentabile	☒ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ neinfluentabile	☐ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare

Concluzii

- Există puține proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "*mic*" spre mediu
- În aria de piață definită, există proprietăți *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt

²Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.</i>
DA	“Echilibru relativ” <i>Caracterizat de o cerere „în stagnare”, un decalaj minim între ofertă și cerere, o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară, fără a acoperii deprecierea monedei naționale.</i>
Nu	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

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

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

Terenurile analizate: intravilan, categoria de folosință pășune, cu posibilitate de dezvoltare – construcții.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar, față de întrebuințarea ca și teren arabil sau pășune

Terenurile intravilane construibile, sunt amplasate în zona periferică a localității, zonă pentru dezvoltare construcții comerciale, servicii sau depozitare, industrie nepoluantă. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare – teren pentru dezvoltare.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt dezvoltarea comercială (Servicii, depozitare, industrie nepoluantă).

Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări enumerate anterior, din aria de piață definită, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da

proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare (comercială)

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *terenuri intravilane cu destinație dezvoltare comercială*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- Este permisibilă legal;
- Îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- Este **fezabilă financiar**
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

5 EVALUARE

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

5.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață cuprinde metode care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin piață.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea unitară pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Unitatea de comparație adecvată a fost considerată €/m².

Datorita naturii imperfecte a pietei imobiliare, a caracteristicilor terenurilor supuse evaluării, evaluatorul a considerat relevant a folosi analiza comparațiilor relative.

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fara a recurge la cuantificări exacte. Pentru a aplica această tehnică se analizează vânzarile comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual, de obicei sunt exprimate ca și interval.

Se folosește apoi analiza clasamentului pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele specifice de comparație. Se testează astfel sensibilitatea față de piață a elementelor specifice de comparație. Această analiză clasifică vânzarile comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile față de proprietatea subiect. În cazul unui interval redus, ținând cont de caracteristicile comparabilelor opinia asupra valorii poate fi și o singură valoare.

În cazul proprietății subiect au fost folosite cele două tehnici (analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) astfel:

Comparabile folosite:

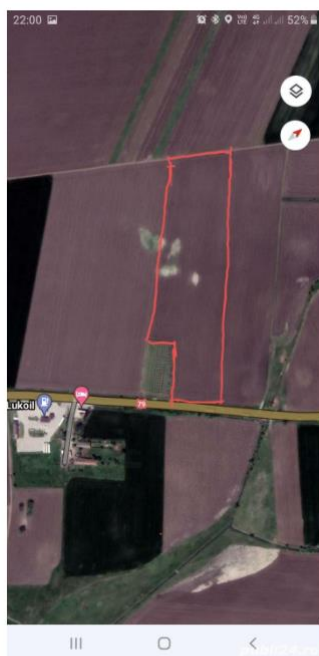
Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare/7d85f3h5f5g5780fe9838h7h7hie99d.html>

Teren de vanzare
Arad, Simand  [Vezi pe harta](#)

2 EUR

Valabil din 14.03.2022 09:30:24



Descriere

De vanzare 4.28ha în com. Șimand cu f.s la soseaua Arad-Oradea cu toate actele la zi.

0744260299

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adauga fisier ?

Trimite

 Fa oferta

 Vizualizari: 109

 Raporteaza



marius

 Telefon validat

Vezi toate anunturile

 Urmareste

Distribuie anuntul pe



Comparabila 2

Baza de date a evaluatorului – aplicatia MyArgus

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDfDDFY.html>

Socodor (AR) | teren intravilan de vânzare

20.000 €

Vand teren intravilan

Vand gradina 3850mp in Socodor, front stradal la doua strazi, curent, teren sus, negociabil

teren 3.850 m²

Proprietar: +40 741 513 969

olx.ro | 79 zile pe piata | 24/12/2021

Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vindem-96-72-ha-teren-intravilan-la-intersectia-dn79-arad-oradea-cu-dj792c-curtici-santana/7idf0i53hi867q1fehhi3g5f18016h25.html>

Vindem 96,72 ha teren intravilan la intersectia dn79 arad-oradea cu dj792c curtici-santana.

Arad, Simand  [Vezi pe harta](#)

5 EUR

Valabil din 08.03.2022 17:07:26



Descriere

La doar 20 km de Arad vindem 96,72 ha teren intravilan, cuprins in PUG Simand (zona ind. nepoluanta, logistica, comerciala si de servicii), situat la intersectia DN79 Arad-Oradea cu DJ792C Curtici-Santana. Retele de apa, de gaz metan, telecomunicatii si LEA 20 kV. La cca 2 km VEST va fi realizat nodul de racord al DJ792C cu viitoarea autostrada Arad-Oradea. Pret de doar 5 euro/mp.

0744772772

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adauga fisier ?

Trimite

 Fa oferta

 Vizualizari: 91

 Raporteaza



Victor Nedelcu

Vezi toate anunturile

 Urmareste

Distribuie anuntul pe



Comparabila 4

Baza de date a evaluatorului – aplicatia MyArgus

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pretabil-pentru-activitati-comerciale-IDckgCu.html>

Sântana (AR) | teren intravilan de vânzare

Vand teren pretabil pentru activitati comerciale

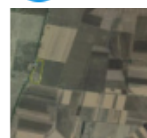
Vand teren la DN 79 intersectia Arad /Oradea,Santana /Curtici 8,5 ha pretabil pentru activitati comerciale, front stradal la DN 79 Arad /Oradea 400 ml. Pretul este pe metru patrat .

teren 85.000 m²

Proprietar: +40 743 566 709

olx.ro | 370 zile pe piata | 30/04/2021

 **2 €/m²**
Pret initial



Comparabila 5

Baza de date a evaluatorului – aplicatia MyArgus

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDcm35P.html>

Curtici (AR) | teren intravilan de vânzare

5 €/m²

Preț initial

Teren intravilan

Teren intravilan, 7000 metri patrati, situat la marginea orasului Curtici. Front stradal 14 metri.

teren 7.000 m²

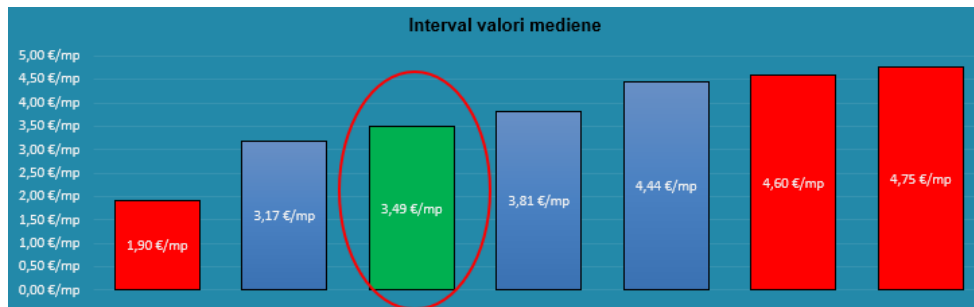
Proprietar: +40 743 133 110

olx.ro | 1050 zile pe piata | 30/08/2021

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de comparatie	teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
PREȚ VÂNZARE / OFERTARE		85.600 €	20.000 €	4.836.000 €	170.000 €	35.000 €
Suprafata	9.300 mp	42.800 mp	3.850 mp	967.200 mp	85.000 mp	7.000 mp
Pret unitar		2,00 €/mp	5,19 €/mp	5,00 €/mp	2,00 €/mp	5,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Preț unitar ajustat		1,90 €/mp	4,94 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
Ajustari specifice tranzacționării						
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		1,90 €/mp	4,94 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
2. Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		1,90 €/mp	4,94 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
3. Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		1,90 €/mp	4,94 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
3. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		1,90 €/mp	4,94 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
4. Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fără	fară	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		1,90 €/mp	4,94 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
5. Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		1,90 €/mp	4,94 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
Ajustari specifice imobilului						
6. Localizare	zona comerciala/industriala Socodor	zona comerciala/industriala Simand	zona mixta Socodor	zona comerciala/industriala Simand	zona comerciala/industriala Santana	zona comerciala/industriala Curtici
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		1,90 €/mp	4,44 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
AJUSTĂRI CALITATIVE						
Caracteristici						
Suprafața	lot mare	lot mare	lot mediu	lot mare	lot mare	lot mediu
Calificativ		similar	superior	similar	similar	superior
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
UTILITATI						
energie electrica	da	da	da	da	da	da
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
apa	da	in zona	da	da	in zona	da
Calificativ		inferior	similar	similar	inferior	similar
gaz metan, canalizare	fara	fara	da	da	fara	fara
Calificativ		similar	superior	superior	similar	similar
Utilizare	mixta (servicii, depozitare, industrie nepoluanta)	mixta (servicii, depozitare, industrie nepoluanta)	mixta (servicii, depozitare, industrie nepoluanta)	mixta (servicii, depozitare, industrie nepoluanta)	mixta (servicii, depozitare, industrie nepoluanta)	mixta (servicii, depozitare, industrie nepoluanta)
Calificativ		similar	superior	similar	similar	similar
Preț ajustat (rotunjit)		1,90 €/mp	4,44 €/mp	4,75 €/mp	1,90 €/mp	4,75 €/mp
SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE						
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Calificativ "inferior"		1	0	0	1	0
Calificativ "superior"		0	3	1	0	1
Calificativ "similar"		6	4	6	6	6
Total Calificativ		inferior	superior	superior	inferior	superior

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator	Opinie (euro)
Calificativ	inferior	Comparabila 1	1,90 €/mp
Calificativ	inferior	Comparabila 4	1,90 €/mp
Proprietatea subiect	Interval	1,90 €/mp	4,44 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 2	4,44 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 3	4,75 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 5	4,75 €/mp



Opinie	Suprafata	Opinie	Opinie unitară
CF 306864 / Socodor	9.300 mp		
Total	9.300 mp	32.550 €	3,5 €/mp

Curs valutar folosit 1 euro = 4,9457 lei la data de 10-mai-22

Rotunjit

32.600 €	161.230 lei
-----------------	--------------------

5.2 Tehnici (metode) alternative

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.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață- rotunjit

32.600 € echivalent a 161.230 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Bojan Nicolae-Emanoil



JUST EVAL INVEST SRL





7 Anexe

7.1 Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306864 Socodor

Nr. cerere	4130
Ziua	23
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113434250



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Socodor, Jud. Arad, intravilan FN, trup A42, trup izolat

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	306864	9.300	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4130 / 23/02/2022		
Act Administrativ nr. 30, din 31/01/2022 emis de HCL SOCODOR;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 306864 a imobilului cu numarul cadastral 306864 / UAT Socodor, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 304738 inscris in cartea funciara 304738;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 304738 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 5833. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304738/Socodor, inscrisa prin incheierea nr. 17534 din 28/04/2021;</i>	A1
Act Administrativ nr. 46, din 01/01/2007 emis de Cons.Local Socodor;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu dezmembrare anterior posesie factica, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SOCODOR , CIF:999999999999, proprietate privata <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304738/Socodor, inscrisa prin incheierea nr. 17534 din 28/04/2021;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
306864	9.300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	9.300	-	-	-	LOT 3

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	229.694,617 562.430,177	2	229.645,015 562.593,357	170.552
2	229.645,015 562.593,357	3	229.592,009 562.581,119	54.4
3	229.592,009 562.581,119	4	229.642,076 562.416,409	172.151
4	229.642,076 562.416,409	1	229.694,617 562.430,177	54.315

**** 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.

Data soluționării,

23-02-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MONICA HANDRA

(parafa și semnătura)

Referent,

~~BUCHER FLORENTINA MONICA~~

(parafa și semnătura)

23 FEB. 2022

7.2 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art. 20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor țării, JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice – evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluări de Intreprinderi, de Fond de Comerț și Active Necorporale
- Evaluări de Bunuri Imobile;
- Evaluări de Bunuri Mobile
- Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 5.500 lucrări din care peste 5.000 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, evaluări destinate cuprinderii în situațiile financiare a UAT sau societăților comerciale, evaluări pentru impozitare etc. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asigurătorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management;

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
Telefon: 0744 871 229;
arad@justeval.ro

Director General: Drăgan Larisa
Telefon: 0745 555 823
larisa.dragan@justeval.ro

Tel. Fix/Fax: 0257 338 429
site: www.justeval.ro

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare, și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0366

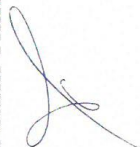
Se acordă societății:

JUST EVAL INVEST SRL

Cu sediul în județul Arad, cod unic de înregistrare 31041884

Data emiterii: 01.01.2022
Valabil până la: 31.12.2022

Președinte,
Radu Călin Timbuș

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Radu Călin Timbuș".

2022