



HOTĂRÂREA NR. 264
din data de 25.11.2021

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect proprietăți imobiliare de tip terenuri extravilane situate în orașul Curtici, FN., județul Arad.

Consiliul Local al Orașului Curtici, întrunit în ședința din data de 25.11.2021;

Având în vedere:

- Raportul de evaluare întocmit de către SC Transilvanien Contacts SRL Arad, evaluator autorizat ANEVAR, doamna Puican Beatrice Iunona;
- Referatul de aprobare nr.30817/23.11.2021 al domnului primar Ban Ioan Bogdan;
- Referatul de specialitate nr.30818/23.11.2021 al SUAT-inspector Vlaj Corina prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect proprietăți imobiliare de tip terenuri extravilane amplasate în orașul Curtici, FN., județul Arad.
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică:
- anunțul și procesul-verbal de afisare nr.30129/11.11.2021, conform prevederilor art.7 din Legea nr.52/2003(*republicată*) privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare;
- procesul-verbal de dezafisare nr.30816/23.11.2021, conform prevederilor art.7 din Legea nr.52/2003(*republicată*) privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare;
- raportul nr.30816/23.11.2021 întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr.52 din 21 Ianuarie 2003 (*republicată*) privind transparența decizională în administrația publică*);
- Avizul nr.30819/ 04 /23.11.2021 al comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, agricultură, învățământ, cultură, sănătate și familie.
- Avizul nr.30819/ 100 /23.11.2021 al comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat, gospodărie comunală, servicii, comerț.
- Cu un număr de voturi 15, din care „pentru” 15, „împotriva” —, „abțineri” — din numărul total de 15 consilieri locali în funcție.

În temeiul art.129 alin.(2) lit.c) și lit.d), art.115, alin.(1), art.139, art.196, alin.(1) lit.a), art.317, art.334-348, art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local al orașului Curtici;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare având ca obiect proprietăți imobiliare de tip terenuri extravilane situate în orașul Curtici, FN., județul Arad, întocmit de către SC Transilvanien Contacts SRL Arad, evaluator autorizat – doamna Puican Beatrice Iunona, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Orașului Curtici, prin aparatul de specialitate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general către: Instituția Prefectului - Județul Arad, SUAT, Direcția Economică, SAPLJ, SUAT, 2 ex APL, pe pagina de internet a orașului Curtici.

Președinte de ședință,
DOBA Ioan Daniel

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General,
Jr.Nagy Ioan

Anexa nr.9 la Ordinul M.D.L.P.A nr.25 din 14 ianuarie 2021

Cartuş cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local

HCL nr. 267/25.11.2021 Proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului Local al oraşului CURTICI			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	25.11.2021	
2	Comunicarea către primarul oraşului ²⁾	26.11.2021	
3	Comunicarea către Prefectul Judeţului ³⁾	08.12.2021	
4	Aducerea la cunostinţă publică ⁴⁺⁵⁾ <small>cf.art.33 alin.(1) lit.a) din Ordinul 25/2021, https://primariacurtici.ro/monitorul-oficial-local/</small>	08.12.2021	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ după caz		

Extrase din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:
^{^1)} Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuţiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.
⁽²⁾ Prin excepţie de la prevederile alin.(1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcţie.”
^{^2)} Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”
^{^3)} Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...
^{^4)} Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”
^{^5)} Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”
^{^6)} Art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoştinţă publică.”
^{^7)} Art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

- terenuri extravilane -

amplasate în orașul Curtici, FN

JUDEȚUL ARAD

Către Primăria orașului Curtici,

În atenția domnului Bogdan Ioan Ban

Alăturat vă transmit raportul de evaluare a proprietăților imobiliare de tip teren, situate în zona extravilană a orașului Curtici, întocmit la cererea dumneavoastră; am verificat situația proprietăților în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Scopul evaluării îl constituie determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – terenuri extravilane – subiect pe baza datelor accesibile, în vederea stabilirii prețului unitar pentru plata contravalorii parcelelor ce urmează a fi expropriate.

Utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul Consiliul Local și Primăria orașului Curtici.

Data efectuării evaluării: 18.10.2021

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: octombrie 2021, ultima dată a inspecției fiind 18.10.2021. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarea prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare.

Rezultatele obținute în urma evaluării sunt:

Denumirea activului	Valoare de piață fara TVA	Valoare de piață fara TVA
	euro/mp	lei/mp
Teren extravilan	1,82	9,01

Valoarea stabilită prin evaluare este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020.

Arad,
26.10.2021

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a clientului.



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

- 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1 Identificarea evaluatorului
- 2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 2.3 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării
- 2.4 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.5 Moneda raportului și modalități de plată
- 2.6 Tipul valorii estimate
- 2.7 Data estimării valorii
- 2.8 Inspecția proprietății
- 2.9 Documentare
- 2.10 Sursele de informații utilizate
- 2.11 Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.12 Clauza de nepublicare
- 2.13 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică
- 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 3.3. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.2.2 Descrierea zonei
 - 3.2.3 Descrierea amplasamentelor
 - 3.2.4 Date privind impozitele și taxele
 - 3.2.5 Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile prezente
- 3.4. Analiza pieței
 - 3.4.1 Analiza cererii
 - 3.4.2 Analiza ofertei
 - 3.4.3 Echilibrul pieței

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

4.2 Moduri de obținere a valorii pentru

- Teren extravilan

4.2.1 Abordarea prin piață

RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



CAPITOLUL I

Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Proprietățile imobiliare evaluate sunt imobile compuse din teren extravilan care au destinație arabilă. Obiectivele supuse evaluării au dreptul de proprietate înscris în favoarea unor persoane fizice. Suprafața totală a terenului care face obiectul evaluării este de 35.100 mp, aceasta fiind suprafața estimată a terenului care va fi expropriat conform Studiului de Fezabilitate.

Cea mai bună utilizare a terenului este considerată ca teren aferent viitoarei șosele în regim de centură ocolitoare a orașului.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna octombrie 2021, ultima inspecție fiind făcută în data de 18.10.2021. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

Valoarea estimată este *valoarea de piață* și care conform Conform SEV 104 – tipuri ale valorii, paragraf 30.2 - *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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pe baza informațiile de piață disponibile s-a folosit abordarea prin piață. Baza de evaluare pentru obținerea valorii de piață a fost metoda comparațiilor de piață pentru teren.

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

Valorile estimate au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

1.2.Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Transilvanien Contacts SRL, membru corporativ ANEVAR, prin ec. Beatrice Iunona Puican, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, în colaborare cu conducerea Consiliului Local al

Oraşului Curtici. Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piaţă a proprietăţilor imobiliare situate în zona extravilană a oraşului Curtici.

Certific după cunoaştinţa şi părerea mea că:

- Sunt persoană fizică cu experienţă semnificativă în domeniu, competenţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare, care cunosc, înţeleg şi pot pune în aplicare în mod corect toate metodele şi tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele Evaluare a Bunurilor, sunt membru titular ANEVAR, asociaţie naţională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică şi am calitatea de evaluator independent;
- Toţi factorii care afectează valoarea au fost luaţi în considerare;
- După cunoaştinţele evaluatorului, informaţiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităţilor;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze şi condiţii speciale prezentate în raport.
- Realizarea raportului şi remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile şi concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele şi condiţiile speciale prezentate reprezintă analizele, opiniile şi concluziile profesionale şi imparţiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; deţin cunoaştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistenţă profesională semnificativă din partea altei persoane
- Nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi nici un interes personal legat de părţile implicate; nu există nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul;
- Subsemnata am inspectat personal zona în care sunt amplasate proprietăţile în cauză în luna octombrie 2021
- Pe baza datelor, analizelor şi concluziilor conţinute aici, valoarea de piaţă unitară, la data de 18.10.2021 este:

Denumirea activului	Valoare de piaţă fara TVA	Valoare de piaţă fara TVA
	euro/mp	lei/mp
Teren extravilan	1,82	9,01

Arad
26.10.2021

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimaţia nr. 15592

Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea Secţiei de Autoritate.



CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Transilvanien Contacts SRL, cu sediul în Arad, strada Episcopiei, nr.2, ap.23/A, având CUI 17240881, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0414, prin ec. Beatrice Iunona Puican, evaluator autorizat EPI și EI, legitimație nr. 15592, valabilă în anul 2021, membru titular ANEVAR.

2.2 Identificarea clientului

Clientul și solicitantul evaluării este Orașul Curtici, cu sediul în Curtici, strada Primăriei, nr.47, având CIF 3519402.

2.3 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenuri extravilane situate în zona periferică a orașului Curtici.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare de tip agricol, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, în vederea stabilirii valorii de despăgubire în situația exproprierii.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia Consiliul Local al Orașului Curtici.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți imobiliare.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Deoarece parcelele de teren urmează să fie dezmembrate și ulterior expropriate, evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă acestor terenuri amplasate în zona extravilană a orașului.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



2.5 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Modalitatea de plată cea mai probabilă a contravalorii obținută în moneda europeană euro, la cursul BNR din ziua în care se va face tranzacția este plata cash.

Cursul valutar folosit în lucrare este de 1 euro= 4,9486 lei

2.6 Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață.

Valoarea a fost estimată în ipoteza continuării utilizării actuale.

Conform SEV 104 – tipuri ale valorii, paragraf 30.2 definiția valorii 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

2.7 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 18.10.2021.

2.7 Inspekția proprietății

Perioada inspekției ce stă la baza evaluării este: octombrie 2021, ultima inspekție fiind făcută în data de 18.10.2021. Inspekția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

2.9 Documentare

Informațiile au fost preluate din documentațiile cadastrale aferente, extrase CF neactualizate, titluri de proprietate și plan topografic, informații verificate de evaluator în teren. S-au analizat caracteristicile fizice ale amplasamentelor și ale proprietăților pentru stabilirea corespondenței dintre documentație și situația faptică. S-au realizat fotografiile care atestă situația reală de la data inspecției. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate, zonă, proprietăți imobiliare disponibile în zonă, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

2.10 Sursele de informații utilizate

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 2 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.
- 3 Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care sunt amplasate activele supuse analizei

2.11 Ipoteze și condiții speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- **Evaluatorul nu a avut la dispoziție extrase CF pentru informare.**
- Proprietatea este evaluată fără ipotezi sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- Se presupune că nu există codiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spuma izolatoare uree-formaldehidică sau alte materiale poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai terenului analizate.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Alte ipoteze și condiții:

- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- Nu au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată
- 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.
- Situația actuală a proprietăților, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- Valorile estimate nu conțin TVA
- Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.10 Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul, în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul de consultanță încheiat între beneficiar și consultant.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se accepta nici o altă responsabilitate față de o terță persoana care să poată face uz de acest raport.

2.11 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Standarde pentru active – bunuri imobile – Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 630 – Standarde pentru active – bunuri imobile – Evaluarea bunurilor imobile.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.



CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăților și descrierea juridică

Proprietățile imobiliare sunt situate în zona extravilană a orașului Curtici, și sunt în proprietatea unor persoane fizice. Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului documente cadastrale actualizate din care să reiasă situația juridică a terenurilor ce urmează să fie expropriate.

3.2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Curtici este situat în partea de vest a României, în imediata apropiere a frontierei de stat cu Ungaria, la o distanță de 17 km nord de Arad. Orașul se învecinează la nord cu Ungaria și comuna Macea, la est cu satul Andrei Șaguna, la sud cu Sânpaul și Șofronea, iar la vest cu comuna Dorobanți.

Curtici se află în plină dezvoltare economică, datorită numeroaselor investiții, care se oglindesc din punct de vedere social în apariția a noi locuri de muncă. Zona Liberă Curtici Arad, cu o suprafață de 90 ha, din care platforma Curtici se întinde pe 75 ha - este singura zonă liberă amplasată pe un coridor rutier european, în apropierea a patru puncte vamale. În ZLCA își desfășoară activitatea peste 100 de firme cu investiții mai mari de 50 de milioane euro. Accesul în ZLCA se poate face pe cale rutieră, feroviară și aeriană.

Potențialul agricol al zonei, poziția favorabilă de la granița de vest a României, apropierea de municipiul Arad, prezența magistralei de cale ferată ce face legătura cu Europa occidentală (gara Curtici a fost dată în folosință în anul 1921 odata cu crearea vamei) sunt principalele atuuri economice care fac din orașul Curtici un pol de convergență economică. Capacitatea de atracție a investitorilor este redată aici de crearea Zonei libere Arad-Curtici, este cel mai important punct de trecere al frontierei între România și Ungaria.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Curtici se ridică la 7.453 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 8.043 de locuitori.

Din totalul populației, 53,77% locuiește în mediul urban, iar restul de 46,23% în mediul rural.

Din punct de vedere al organizării administrativ-teritoriale, în județul Arad există un municipiu – reședință de județ, 9 orașe și 68 comune și 273 sate.

Forța de muncă este diversificată, bine calificată și relativ ieftină



comparativ cu alte piețe.

3.2.2 Descriere zonei

- Imobilele sunt situate în zona periferică a orașului Curtici, zone care sunt destinate fermelor agricole.
- Accesul la parcelele amplasate în zona extravilană se face pe drumuri agricole de pământ special amenajate în acest sens.
- Zona și implicit amplasamentele nu beneficiază de utilități.
- Restricțiile privind zonarea se referă doar la cele impuse de Planul Urbanistic General în contextul în care zona este cotate ca fiind o zona preponderent agricolă.

3.2.3 Descrierea amplasamentelor

Terenurile sunt plane, au formă poligonală, în suprafață totală de 35.100 mp și acces auto sau cu mașini agricole pe drumuri de pământ. Terenurile au destinație arabilă și nu beneficiază de utilități. Acestea se află sub incidența Legii nr.17/2014, art.3, alin(1).

3.2.4 Impozite si taxe

În funcție de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de această zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

3.2.5 Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.



3.3 Analiza pieței

3.3.1 Definirea pieței

Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor.

Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă.

Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților industriale și a proprietăților rezidențiale, piață a cărei localizare geografică este orașul Curtici.

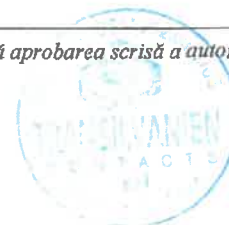
În zona centrală a orașului s-au dezvoltat foarte dinamic în ultimii ani centre comerciale și spații pentru birouri unde funcționează sedii administrative ale unor firme importante. Suprafețele dezvoltate rezidențial au fost mai puțin dinamice, la această dată lucrările la unele ansambluri rezidențiale aflate în curs de realizare continuă foarte lent sau au fost chiar suspendate. Accesul la aceste imobile se face pe drumuri amenajate.

Localizarea fiind în zona periferică, tendința actuală de dezvoltare este a suprafețelor cu destinație pentru spații industriale și ferme agricole. Atractivitatea acestor imobile este determinată de amplasamentul periferic care facilitează accesul ușor către arterele principale de circulație. Imobilele sunt situate în zona periferică a orașului Curtici, zonă care este destinată cu preponderență fermelor agricole. Zona în care se află acestea este o zonă agricolă, foarte bine cotate pe piața imobiliară. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

3.3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți.

Cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale în perioada de referință. Astfel, cele prezentate se referă la perioada actuală și evoluția viitoare din această perspectivă.



Deși până în prezent s-a manifestat o relansare a cererii pentru spații de producție și depozitare, fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, datorită conjuncturii economice, în acest moment se observă o suspendare a tranzacțiilor care plasează piața într-un moment de așteptare. De asemenea, în ceea ce privește piața imobiliară pentru proprietăți rezidențiale și comerciale, după un trend ascendent față de anul anterior atât în volumul vânzărilor cât și în ceea ce privește prețul acestora, se observă o scădere a tranzacțiilor fără scăderea prețurilor, ceea ce plasează și acest sector al pieței într-o perioadă de așteptare. Aceasta poate fi o consecință a regulilor stricte impuse de autorități pentru traversarea acestei situații speciale, situație care a dus la încetinirea sau chiar suspendarea unor activități economice și sociale.

Piața terenurilor agricole a început să se stabilizeze în cursul anului 2019, interesul pentru aceste terenuri fiind încă ridicat pentru fermierii care tind să-și consolideze exploatațiile agricole. Conform Institutului Național de Statistică, prețul mediu al unui hectar de teren agricol în România este de 5.128 euro/hectar. Deși tendința generală este de creștere, prețul terenurilor agricole nu a mai cunoscut fluctuații importante în ultima perioadă. Interesul agricol în zonă, situația funciară a parcelelor, calitatea solului, suprafața parcelelor și bineînțeles accesul la acestea sunt factorii care influențează prețul terenurilor agricole din România. Dacă există interes pentru reîntregirea unei suprafețe, prețul hectarului poate crește și cu 30% comparativ cu prețul la care se tranzacționează acesta în mod normal. Dezvoltarea infrastructurii și prezența investitorilor străini în zona de vest a țării au urcat prețurile până la 10.000 euro/hectar în județul Timiș, aceștia cumpărând peste 35% din suprafața agricolă a județului. În normal în zona de vest prețurile terenurilor se încadrează în intervalul 6.000-8.500 euro/hectar, în județele Arad, Timiș și Caraș-Severin, fiind urmate de județele Bihor și Satu-Mare cu prețuri în intervalul 4.000-7.000 euro/hectar. La polul opus, cele mai mici prețuri la care se vând terenurile agricole se situează în intervalul 2.500-4.000 euro/hectar, în județele Gorj și Vâlcea.

Având în vedere procesul avansat de consolidare a terenurilor agricole, acestea fiind tot mai atractive pentru marii investitori din domeniu, tendința de consolidare în sectorul agribusiness și calitatea foarte bună a terenurilor, cel mai probabil prețul se va înscrie pe un trend ușor ascendent în perioada următoare.

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a aceluși tip de proprietate.

Elementele care stau la baza unui studiu de vandabilitate se referă la

dimensiunea și activitatea pieței imobiliare: proprietăți total, proprietăți în piață, proprietăți vândute, prețuri solicitate, prețuri obținute și previziuni privind piața.

Pentru o cât mai mare acuratețe a rezultatelor studiului de vandabilitate, se delimitează zona luată în calcul, la zona periferică a orașului Curtici.

Datele referitoare la piață au fost culese din presa de specialitate și de la agențiile imobiliare.

Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare terenuri agricole, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într-un interval începând de la 10.000 euro/ha până la 22.727 euro/ha în funcție de posibilitatea de cultivare a acestora sau a gradelor de comasare, cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice.

În zone periferice, similare celei în care sunt amplasate imobilele s-a putut identifica ofertă de loturi de terenuri pentru dezvoltarea unor ferme agricole sau a unor obiective industriale, gradul de ocupare fiind mic.

3.3.4. Echilibrul pieței

La nivelul zonei de interes a evaluării nu se poate vorbi de o piață imobiliară extrem de funcțională în ceea ce privește proprietățile agricole sau industriale, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins. O problemă care afectează echilibrul pieței este dificultatea finanțării achiziției de proprietăți imobiliare în aceste condiții când rata dobânzii este încă ridicată, și obținerea finanțărilor este îngreunată de conjunctura economică actuală.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.



CAPITOLUL IV

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

Dintre toate utilizările alternative rezonabile, acea utilizare care fructifică cea mai mare valoare actualizată a terenului, după remunerarea muncii și a capitalului este considerată cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, în ipoteza că terenul este sau poate deveni liber prin demolarea oricăror construcții.

Zona în care se află proprietatea este o zonă preponderent agricolă, bine cotate pe piață imobiliară. Reglementările pentru această zonă sunt cuprinse în – Regulament aferent P.U.Z. – unitate teritorială de referință cu funcțiunea dominantă a zonei, funcțiune agricolă.

Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare. În cazul de față proprietățile supuse analizei au o destinație specială fiind adecvate numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr foarte limitat de utilizări, ceea ce presupune continuarea utilizării actuale.

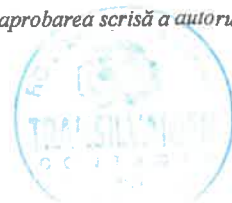
4.2 Moduri de obținere a valorii

Evaluarea terenului folosind:

- **Abordarea prin piață**

Această metodă presupune analizarea proprietății și compararea ei cu

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



proprietăți care s-au vândut recent sau pentru care există oferte de vânzare și se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru aplicarea metodei s – a folosit analiza comparativă, termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate. Zona unde este amplasată proprietatea este o zonă cu o piață funcțională a terenurilor datorită modificărilor urbanistice survenite, majoritatea terenurilor având destinații industriale sau agricole. Totuși evaluatorul a putut identifica câteva oferte ale unor terenuri situate în apropierea proprietăților imobiliare supuse analizei.

Piața terenurilor a fost în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietăților imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața specifică. Acestea sunt o proprietăți imobiliare de tip teren extravilan situate în zona periferică a orașului. Există oferte de loturi de terenuri în zonele unde sunt amplasate proprietăților, gradul de ocupare fiind mic.

Comparabilitatea cu alte terenuri se poate realiza la nivelul parcelelor învecinate sau din zone adiacente. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar. Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare terenuri arabile, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 1 eur/mp până la 2,27 eur/mp, cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice.

Analizele au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din ofertele unor proprietăți imobiliare, oferte verificate în teren de către evaluator



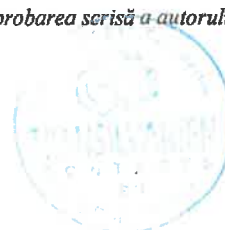
și ale căror caracteristici sunt prezentate mai jos:

- **Comparabila A:** teren extravilan cu formă poligonală, situat în zona periferică a orașului Curtici, suprafață totală de 30.000 mp, acces direct de pe drum de exploatare, fără utilități, se solicită 1 euro/mp – ofertă fermă în luna octombrie 2021 – comparabila este situată în zonă similară cu cea a terenurilor supuse analizei, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, nu beneficiază de utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce le conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- **Comparabila B:** teren extravilan cu formă poligonală, situat în zona periferică a orașului Curtici, suprafață de 19.400 mp, front stradal, acces direct de pe drum de exploatare, fără utilități, se solicită 1,5 euro/mp – ofertă în luna octombrie 2021 – comparabila este situată în zonă similară cu cea a terenurilor supuse analizei, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, nu beneficiază de utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce le conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- **Comparabila C:** teren extravilan cu formă poligonală, situat în zona periferică a orașului Curtici, suprafață de 2.200 mp, front stradal, acces direct de pe drum de exploatare, fără utilități, se solicită 2,27 euro/mp – ofertă în luna octombrie 2021 – comparabila este situată în zonă similară cu cea a terenurilor supuse analizei, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, nu beneficiază de utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce le conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

La evaluarea proprietății s-au urmărit atributele legate de drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăreia, de suprafața utilă, front stradal, utilități disponibile, zonare și cea mai bună utilizare așa cum reiese din grila comparațiilor prezentată mai jos:

Unitate de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro/mp)		1.00	1.50	2.27
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-0.15	-0.23	-0.45
Preț ajustat		0.85	1.28	1.82
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi transmise		0.00	0.00	0.00

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



Preț ajustat		0.85	1.28	1.82
Restricții legale	extravilan arabil	similar	similar	similar
Ajustare pentru restricții legale		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		0.85	1.28	1.82
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare pentru Condiții de finanțare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		0.85	1.28	1.82
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare pentru condiții de vânzare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		0.85	1.28	1.82
Condiții de piață	data evaluării	Oct-21	Oct-21	Oct-21
Ajustare pentru condiții de piață		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		0.85	1.28	1.82
Localizare	Curtici periferic/centura	Curtici periferic	Curtici periferic/centura	Curtici periferic/loheriste
Ajustare pentru localizare		0.43	0.00	0.00
Preț ajustat		1.28	1.28	1.82
Suprafața (mp)	200-6000	30,000.00	19,400.00	2,200.00
Ajustare pentru suprafață		0.54	0.54	0.00
Preț ajustat		1.82	1.82	1.82
Grad de comasare	nu	nu	nu	nu
Ajustare pentru comasare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		1.82	1.82	1.82
Utilități	fara	fara	fara	fara
Ajustare pentru utilități		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		1.82	1.82	1.82
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare pentru zonare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		1.82	1.82	1.82
Utilizare	agricol	agricol	agricol	agricol
Ajustare pentru utilizare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		1.82	1.82	1.82
Ajustare totală netă		0.97	0.54	0.00
Ajustare totală netă(%preț de vânzare)		96.69%	36.13%	0.00%
Ajustare totală brută		0.97	0.54	0.00
Ajustare totală brută(%preț de vânzare)		96.69%	36.13%	0.00%
Valoare propusa teren (euro/mp)	1,82			
Valoare propusa teren (lei/mp)	9,01			

În analiza de mai sus s – au făcut ajustări pentru:

- Tipul de tranzacție: prețul de ofertă a fost ajustat cu o marjă de negociere estimată la 15%-20%, interval considerat rezonabil pentru discrepanța existentă actualmente pe piață între prețul de oferta și cel la care s–ar putea

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



realiza o tranzacție, piața terenurilor fiind în ușoară creștere pe fondul relansării de pe piața imobiliară

- Condiții de vânzare: nu s-au făcut ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite spre vânzare în aceleași condiții ca și subiectul supus analizei

- Condiții de piață: prețul comparabilelor nu a fost ajustat deoarece toate comparabilele sunt oferite spre vânzare în intervalul septembrie 2021 – octombrie 2021, interval în care nu au fost fluctuații semnificative ale ofertelor similare de preț

- Localizare: prețul comparabilei A a fost ajustat cu 50%, ajustare rezultată din analiza pe perechi de date între comparabilele A și B, deoarece comparabila B este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; ajustarea este pozitivă în cazul comparabilei A deoarece aceasta beneficiază de o localizare inferioară în comparație cu subiectul supus analizei

- Suprafață: prețul comparabilelor A și B a fost ajustat cu 42,5%, ajustare rezultată din analiza pe perechi de date între comparabilele A și C, deoarece comparabila C este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; ajustarea este pozitivă deoarece ofertele de preț pentru parcelele cu suprafețe mari sunt mai mici

- Grad de comasare: prețul comparabilelor nu a fost ajustat deoarece comparabilele considerate nu au fost comasate

- Utilități: nu s-au făcut ajustări deoarece comparabilele nu beneficiază de utilități

- Zonare: nu s-au făcut ajustări deoarece toate comparabilele sunt amplasate în zona extravilană

- Utilizare: nu s-au făcut ajustări deoarece toate comparabilele se pretează la aceeași dezvoltare agricolă care le maximizează profitul ca și subiectul supus evaluării.

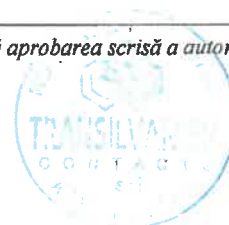
A fost aleasă comparabila C deoarece nivelul ajustării brute este cel mai mic, valoarea ajustată fiind de 1,82 euro/mp.

Astfel valoarea estimată a terenurilor cu suprafața totală de 35.100 mp, funcție de metoda comparațiilor de piață este de **316.126,47 lei, respectiv 63.882 euro.**

Alocarea valorilor pe componentele imobiliare:

EVALUARE TEREN						10/18/2021
Nr crt	Nr. CF Nr. top nou	Nr. CF Nr. top vechi	Denumirea imobilizarii corporale	Suprafata estimată	Valoare piață lei	Valoare piață euro
0	1	2	3	5	6	7
1	304423	304423	Teren extravilan	209.69	1,888.58	381.64
2	301992	301992	Teren extravilan	249.41	2,246.29	453.92
3	301989	301989	Teren extravilan	265.47	2,390.94	483.16
4	301991	301991	Teren extravilan	551.59	4,967.85	1,003.89
5		A546/34	Teren extravilan	918.82	8,275.32	1,672.26
6	306315	306315	Teren extravilan	9,148.39	82,394.58	16,650.08
7		A539/1/29	Teren extravilan	3,240.21	29,182.80	5,897.18
8	308903	308903	Teren extravilan	4,661.95	41,987.63	8,484.75
9	308905	308905	Teren extravilan	3,750.50	33,778.72	6,825.91
10	308904	308904	Teren extravilan	1,210.84	10,905.36	2,203.73
11	308881	308881	Teren extravilan	1,098.75	9,895.85	1,999.73
12	308872	308872	Teren extravilan	1,699.01	15,302.04	3,092.20
13	308871	308871	Teren extravilan	470.47	4,237.28	856.26
14	308870	308870	Teren extravilan	502.92	4,529.51	915.31
15	308869	308869	Teren extravilan	494.07	4,449.81	899.21
16	308868	308868	Teren extravilan	396.73	3,573.13	722.05
17	309315	309315	Teren extravilan	6,231.17	56,120.76	11,340.74
TOTAL TEREN				35,100.00	316,126.47	63,882.00

Valoarea totală a terenurilor este 316.126,47 lei, respectiv 63.882 euro



CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

- **Valori obținute folosind abordarea prin piață:** 1,82 euro/mp, respectiv 63.882 euro

- **Analiza valorilor:** La metoda comparației s-a folosit analiza pe perechi de date și studiul pieței deoarece valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile.

Având în vedere adecvarea, acuratețea și cantitatea de informații presupuse de această metodă, în condițiile pieței actuale, octombrie 2021, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda comparațiilor de piață pentru teren este cea mai relevantă, deși în acest moment nu există tranzacții pentru loturi mari de teren, iar rata de absorbție este redusă.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea de piață unitară a terenurilor extravilane, situate în zona periferică a orașului Curtici, la data de 18.10.2021, valoare obținută folosind abordarea prin piață este:

Denumirea activului	Valoare de piață fara TVA	Valoare de piață fara TVA
	euro/mp	lei/mp
Teren extravilan	1,82	9,01

Alocarea valorilor pe componentele imobiliare:

EVALUARE TEREN						10/18/2021
Nr crt	Nr. CF Nr. top nou	Nr. CF Nr. top vechi	Denumirea imobilizarii corporale	Suprafata estimată	Valoare piață lei	Valoare piață euro
0	1	2	3	5	6	7
1	304423	304423	Teren extravilan	209.69	1,888.58	381.64
2	301992	301992	Teren extravilan	249.41	2,246.29	453.92
3	301989	301989	Teren extravilan	265.47	2,390.94	483.16
4	301991	301991	Teren extravilan	551.59	4,967.85	1,003.89
5		A546/34	Teren extravilan	918.82	8,275.32	1,672.26
6	306315	306315	Teren extravilan	9,148.39	82,394.58	16,650.08
7		A539/1/29	Teren extravilan	3,240.21	29,182.80	5,897.18
8	308903	308903	Teren extravilan	4,661.95	41,987.63	8,484.75
9	308905	308905	Teren extravilan	3,750.50	33,778.72	6,825.91
10	308904	308904	Teren extravilan	1,210.84	10,905.36	2,203.73
11	308881	308881	Teren extravilan	1,098.75	9,895.85	1,999.73
12	308872	308872	Teren extravilan	1,699.01	15,302.04	3,092.20
13	308871	308871	Teren extravilan	470.47	4,237.28	856.26
14	308870	308870	Teren extravilan	502.92	4,529.51	915.31
15	308869	308869	Teren extravilan	494.07	4,449.81	899.21
16	308868	308868	Teren extravilan	396.73	3,573.13	722.05
17	309315	309315	Teren extravilan	6,231.17	56,120.76	11,340.74
TOTAL TEREN				35,100.00	316,126.47	63,882.00

Valoarea este subiectivă, o predicție, evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport.

Valoarea nu conține TVA.

TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad
J02/307/2005 CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Autorizația nr.0414

Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA
Evaluator autorizat ANEVAR - legitimația 15592



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

