

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

PARCELE DE TEREN EXTRAVILAN AGRICOL



DIN PATRIMONIUL SC ABO MIX SA
COM. MOFTIN, SAT MOFTINU MIC, FN (ZONA GĂRII CF)
JUD. SATU-MARE

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

PARCELE DE TEREN EXTRAVILAN
AGRICOL

PROPRIETATEA SC ABO MIX SA
JUDEȚUL SATU-MARE

NOTĂ: Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al:

*Clientului, Destinatarului
și
al evaluatorului*



Februarie 2022

Certificare

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor detinute de evaluator. Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor. De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Se precizează că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, la data de 20.01.2022. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Evaluatorul în întocmirea raportului de evaluare se situează pe poziția evaluatorului extern.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

Evaluatorul a încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului, izvorâte din prestația către Client, și au îndeplinit programul de instruire și perfecționare continuă ANEVAR.

Ing. Jakabffy Csongor-Bencze
Evaluator Autorizat Anevar



Cuprins

	Pag.
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE	5
SECȚIUNEA I. TERMENI GENERALI DE REFERINȚĂ	8
Cap. I. Date generale	8
I.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	8
I.2. Scopul evaluării	8
I.3. Utilizarea raportului	8
I.4. Clientul și destinatarul lucrării	8
I.5. Bazele evaluării	8
I.6. Data inspecției și date evaluării	10
I.7. Modalități și termene de plată	10
I.8. Responsabilitatea față de terți	10
I.9. Sursele de informații	10
SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR	12
Cap. I. Aspecte juridice	13
I.1. Statutul juridic al deținătorului	13
I.2. Dreptul de proprietate	13
I.3. Situația litigiilor	13
I.4. Asigurări	13
I.5. Situația sarcinilor, asocierilor, închirierilor	13
Cap. II. Descrierea proprietății evaluate	14
Cap. III. Analiza celei mai bune utilizări	20
Cap. IV. Analiza pieței imobiliare specifice	21
SECȚIUNEA III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	26
Cap. I. Evaluarea proprietății	26
I.1. Abordarea prin piață	26
I.2. Metoda extracției	26
Cap. II. Analiza rezultatelor obținute și concluziile evaluatorului asupra valorii	30
ANEXE	
ANEXA NR. 1. Prezentarea evaluatorului	
ANEXA NR. 2. Estimarea valorii proprietății - abordare prin piață	
ANEXA NR. 3. Fotografii ale proprietății evaluate	
ANEXA NR. 4. Documentație preluată de la Client	

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare **PARCELE DE TEREN EXTRAVILAN AGRICOL**, situate în com. Moftin, sat Moftinu Mic, FN, (CF nr. 101053/Moftinu Mic, CF nr. 101054/ Moftinu Mic și 101046/Moftinu Mic), jud. Satu-Mare.

În conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii încheiat între **SC ABO MIX SA**, în calitatea de CLIENT, și **JAKABFFY CSONGOR-BENCZE – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** în calitatea de PRESTATOR, și SC Top Profi Srl în calitatea de facturant al serviciilor prestate de evaluator, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii de piață a proprietății denumite mai sus, în vederea informării Clientului referitor la valoarea proprietății deținute în patrimoniu.

Bunul supus evaluării în cadrul prezentului raport este o proprietate imobiliară cu destinație agricolă, respectiv două parcele de teren extravilan cu destinație cultură mare. (descrierea detaliată a proprietății evaluate a se vedea în Secțiunea II, capitolul III, Descrierea proprietății evaluate).

Drepturile de proprietate sunt înscrise în CF nr. 101053/Moftinu Mic, CF nr. 101054/ Moftinu Mic și 101046/Moftinu Mic.

Raportul de evaluare conține 42 pagini și a fost structurat după cum urmează: (1) Pagină de sinteză, care cuprinde un rezumat la principalelor fapte și al concluziilor importante, (2) – Premizele valorii, (3) – Prezentarea datelor (4) – Evaluarea bunurilor și (5) Anexe – în număr de 5, care conțin centralizatoare, calculele de evaluare, diverse documente în fotocopie (schițe și extrase CF), fotografii ale proprietății, etc.

Pentru estimarea valorii proprietății, evaluatorul a utilizat o singură abordare, respectiv abordarea prin piață. Pe baza rezultatului obținut prin această abordare, opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață a proprietății imobiliare **PARCELE DE TEREN EXTRAVILAN AGRICOL**, situate în com. Moftin, sat Moftinu Mic, FN, (CF nr. 101053/Moftinu Mic, CF nr. 101054/ Moftinu Mic și 101046/Moftinu Mic), jud. Satu-Mare, proprietatea **SC ABO MIX SA**, la data de 21.02.2022, la un curs de schimb valutar mediu considerat de 4,94 lei/EUR se cifrează la (rotund):

**249.000 lei
(douăsute patruzeci și nouă mii lei)**

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării, și reprezintă percepția evaluatorului referitor valoarea bunului evaluat pentru scopul dorit.

Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea este o predicție;

- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea estimată este fără TVA

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare de condițiile specifice proprietății și scopul evaluării, și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren, pe informațiile culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către BENEFICIAR, cele extrase din evidențele de carte funciară, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate în Secțiunea I, capitolul I.4.

Ing. Jakabffy Csongor-Bencze
Evaluator Autorizat Anevar



PARTEA I.

TERMENI GENEALI DE REFERINȚĂ

CAPITOLUL I. DATE GENERALE

I.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie o proprietatea imobiliară de natura unor parcele de teren extravilan agricol, situate în com. Moftin, sat Moftinu Mic, str. Gării nr. 1.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare, formată din parcele de teren agricol.

I.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluarea a Bunurilor 2022.

I.3. Utilizarea raportului

Rezultatele raportului de evaluare vor fi utilizate pentru informarea Clientului referitor la valoarea proprietății evaluate.

I.4. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează SC ABO MIX SA în calitate de Client și Destinatar.

I.5. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu celelalte aprecieri din raport; evaluatorul își asumă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate mai jos.

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții autorizați ai Clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- au fost luăți în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supuse evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport; nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii estimate;
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care

evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioră evaluării;

- proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini sau posesiuni de orice natură;
- se presupune că nu există contaminanți, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea proprietății; evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase;
- toate documentațiile se presupun a fi corecte, ele fiind incluse în lucrare în scopul clarificării cât mai precise a elementelor raportului;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, terenului de fundație sau ale structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe
- situația actuală a bunurilor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea a celei mai probabile valori a proprietății în condițiile tipului de valoare selectată;
- se presupune că funcționarea proprietății este conformă cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;
- se presupune o stăpânire responsabilă și un mod de exploatare a bunurilor, care să nu conducă la degradarea și implicit scăderea valorii proprietății, în perioada scursă între data inspecției de către evaluator și data utilizării rezultatelor raportului;

Ipoteze speciale:

- nu sunt ;

Clauză de nepublicare, alte clauze:

- în prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile economice actuale la nivelul ariei geografice a pieței considerate, precum și pe realizările efective de până acum la nivelul proprietății evaluate sau a altor proprietăți cu caracteristici similare;
- datele, informațiile și conținutul acestui raport sunt confidențiale, ele nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate decât în scopul specificat în lucrare; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate pentru imobilizările corporale cuprinse în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil.

I.5.2. Valoarea estimată

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimarea a valorii de piață, definită în Standardele de Evaluarea a Bunurilor 2022, IVS – Cadrul general, după cum urmează:

Valoare de piață reprezintă 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 adekvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

I.6. Data inspecției și data evaluării

Inspecția bunului a fost efectuată în data de 20.01.2022. Data întocmirii raportului și data de referință al evaluării este 21.02.2022, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății evaluate.

I.7. Modalități și termene de plată considerate

Valorile prezentate ca opinii sunt considerate fără TVA, plătite printr-o modalitate de plată și termene caracteristice pieței tranzacțiilor cu bunuri similare, fără a lua în considerare eventuale aranjamente financiare favorabile cumpărătorului.

I.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții Clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în capitolul 1.3. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (februarie 2022) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

I.9. Sursele de informații

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

- documente puse la dispoziție de reprezentantul privind:
 - - starea fizică a patrimoniului evaluat, lucrările de întreținere - reparații efectuate;
 - situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată au fost puse la dispoziția evaluatorului de către conducerea prin reprezentanții săi autorizați, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite;

-
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - observațiile făcute cu ocazia inspectării proprietății de către evaluator;
 - banca de date a Centrului Teritorial ANEVAR Satu-Mare

PARTEA II. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

CAPITOLUL I ASPECTE JURIDICE

I.1. Dreptul de proprietate

Bunurile evaluate sunt proprietatea SC ABO MIX SA, conform extras CF anexat.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra proprietății, formată din parcele de teren liber, cu destinație agricolă.

I.2. Situația litigiilor

Evaluatoarea nu are cunoștință de existența unor litigii referitoare la bunurile evaluate.

I.3. Asigurări

Proprietarul nu are încheiate contracte de asigurare asupra bunurilor din patrimoniu care fac obiectul prezentei lucrări de evaluare.

I.4. Situația sarcinilor, contractelor de asociere și închirieri

Proprietatea a fost evaluată în ipoteza de a fi liber de sarcini.

CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Terenul supus evaluării în cadrul prezentului raport are o suprafață totală de 53.100 mp. Drepturile de proprietate sunt înscrise în CF nr. 101053/Moftinu Mic, CF nr. 101054/ Moftinu Mic și 101046/Moftinu Mic.

Dreptul de proprietate este un drept de proprietate deplin.

Amplasament

Terenul aferent amplasamentului este un teren situat în extravilanul satului Moftinul Mic, la cca 5 km de perimetru construit al acesteia, lângă Canalul Crasna (vezi schiță de amplasament anexat).

Parcelele sunt situate lângă drumul de acces spre stația de epurare, care derivă din drumul județean 195B, pe de o parte și alta a drumului. Zona este o zonă agricolă, formată din terenuri cu destinație agricolă (cultură mare) precum și câteva amplasamente agricole, agrotehnice și agrozootehnice, de dimensiuni reduse, de importanță locală, formate în jurul haltei CF Moftin.

Vecinătățile imediate sunt formate din proprietăți cu destinație agricolă, respectiv terenuri agricole cultivate cultură mare.

Tendințele de evoluție a zonei sunt cele de stagnare sau dezvoltare lentă, datorită localizării fizice al terenurilor.

Caracteristici fizice

Terenul evaluate are o suprafață cumulată de 53.100 mp. Parcelele au o formă generală regulată, asimilabile cu un poligon regulat, contur regulat. Topografie plană, configurație plană.

Ambele parcele au frontală directă la drumul de acces, drum auto auto pietruit.

Utilități. Proprietățile nu sunt racordate la rețelele utilitare și edilitare. La stația de epurare este disponibilă racordul la rețeaua electrică de iluminat și forță.

CAPITOLUL III. 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 abordărilor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizare 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:

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

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai probabilă utilizare este ceea actuală, respectiv agroagricolă, utilizare care îndeplinește totodată și celelalte patru criterii:

- permisă legal
- este posibilă fizic
- este fezabilă financiar
- este maxim productiv

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Da	Da	Nu	Nu
Agricol	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu

Ținând cont de amplasamentul proprietății, vecinătățile existente, modalitatea de valorificare, precum și tendințele de evoluție a pieței imobiliare din zonă, **cea mai bună utilizare este ceea actuală**, adică **ceea agricolă**.

Având în vedere cele menționate mai sus, estimarea valorii proprietății se face pentru destinație **agricolă**.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici, etc. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor, și a cumpărătorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă, etc.).

Piața specifică a proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de natură unor parcele de teren extravilan agricol, situate în satul Moftinul Mic. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere al sistemului constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, în opinia evaluatorului, imobilul este în ceea mai bună utilizare, astfel că nu se aşteaptă o schimbarea a destinației.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație agricolă, al cărei arie geografică este perimetrul satului Moftin și al localităților învecinate.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivelul pieței considerate, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate considerat.

Aspecte economico-sociale

Județul Satu-Mare este situat în nordul țării, delimitat la vest de granița cu Ungaria și la Nord de granița cu Ucraina. Se învecinează Est cu județul Maramureș, iar spre Sud-Vest cu județul Sălaj, iar spre Sud cu județul Bihor. Are o suprafață de 4.418 kmp și un număr de aproximativ 329.000 locuitori, fiind al șaselea județ ca suprafață și al 29 ca număr de locuitori. Procentul populației urbane este de cca. 46%, cu reședință în 6 orașe (din care două municipii), iar populația rurală trăiește în 226 de sate arondate la 58 de comune. Județul are o rețea de drumuri de cca 1.792km, din care 160km drumuri europene și 284km drumuri naționale și o rețea de 220km de linii de cale ferată.

Economia județului este bazată în principal pe industriile localizate în reședința de județ – municipiul Satu-Mare – municipiul reședință de județ (cca 95.000 locuitori), în celelalte municipii din județ – Carei (cca 20.000 locuitori), și din orașele din județ: Negrești-Oaș (cca 9.800 locuitori), Tășnad (cca 8.500 locuitori), Livada (cca 6.650 locuitori) și Ardud (cca. 5.900

locuitori). Principalele industrii sunt industria ușoară (confecții, textile – Siha România, Steilmann Mondiala SRL), încălțăminte cablaje auto Draexelmeier, Phoenix România, Woco Avs ROM SRL), ceea producătoare de mobilă (Firoc Invest, Top Design), industria alimentară (Ardealul Carei, fabrica de zahăr, Unicarm SRL) industria bunurilor de larg consum (Electrolux, Zes Zollner, etc).

Această ramură a activității economice, împreună cu ceea a construcțiilor realizează cca. 35% din producția județului.

Agricultura are o pondere de cca. 37% în formarea produsului județului, cu toate acestea, procentul populației care are drept îndeletnicire agricultura este de 56% raportat la populația ocupată. Un număr important de persoane, în special de la sate, care practică agricultura de subzistență, nu figurează în evidențele statistice la categoria populație ocupată.

Serviciile – cele bancare, de telecomunicații, comerțul cu amanuntul și retailul de carburanți, serviciile de cazare și turism – reprezintă cca. 20% din produsul județului.

După anul 2005, investiții semnificative au fost realizate mai ales în domeniul comerțului (Billa, Real, Inter-Ex, Praktiker, Plus, Kaufland) și al serviciilor legate de activități de comerț transfrontalier, al serviciilor bancare, respectiv înființarea Parcului Industrial cu o suprafață de 70ha, situat lângă Aeroportul Satu-Mare. Acesta este închiriat într-o proporție de cca 70%.

Investiții semnificative au fost realizate mai ales în domeniul prelucrării lemnului, al serviciilor legate de activități de comerț transfrontalier, al serviciilor bancare, al comercializării și distribuției de combustibil lichid, și al agriculturii (la nivelul județului există finanțate peste 10 de proiecte Sapard, care reprezintă ca sumă 28% din finanțarea Sapard la nivel național, zona fiind ceea mai importantă producătoare de căpșuni). Un avânt investițional deosebit se manifestă în perioada recentă spre ieșirea din localitate spre Oradea. O altă investiție importantă este Parcul Industrial Vetiș, realizată pe amplasamentul unei foste ferme.

Șomajul la nivelul județului s-a menținut la cca 5% la sfârșitul anului 2021, fiind inferior mediei pe țară (în general, din punct de vedere al ratei șomajului, județul Satu-Mare este printre primele 10 județe în țară). Cu toate acestea, trebuie menționat, că un nr. destul de mare a populației practică agricultura de subzistență, nemafigurând în evidențele AJOFP.

Analiza cererii

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atraktivitatea sa prin prisma amplasamentului, al accesului, dotarea cu utilități, al stării tehnice, etc.

La nivelul pieței considerate, cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinația similară este la un nivel mediu. Aceasta datorită cererii în creștere față de terenuri agricole, determinat de aprecierea și dezvoltarea continuă al sectorului.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atraktivitatea proprietăților similare. Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Cererea privind cumpărarea

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, datorită aprecierii continue al parcelelor de teren agricole. Aceasta, cum s-a mai amintit, datorită contextului general al domeniului specific, care beneficiază de subvenții considerabile și de un context economic general favorabil.

Cererea privind închirierea

Pe piața specifică imobilului nu există cerere față de închiriere proprietăți similare.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – în creștere ușoară
- *Cererea pentru închiriere* –inexistent
- *Potențialii cumpăratori*: cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice sau și al societăților comerciale, de dimensiuni medii.
- *Interesul investitional*: redus;
- *Preferințele manifestate pe piata*: se caută în general parcele de teren compacte, cu suprafețe cuprinse între 10-100 ha, cu acces facil.
- *Standarde de calitate*: nerelevant;
- *Dimensiunea proprietatii*: se caută în general parcele de teren compacte, cu suprafețe cuprinse între 10-100 ha;

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a proprietății imobiliare. Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- cauzele și nr. de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Oferta concurențială este bine mediatizată. Aceasta se referă la parcele cu suprafețe diferite, 5.000-50.000mp (10.000mp), gradul de compactitate fiind un atuu în favoarea vânzării. Oferta se situează între 10.000 – 20.000 Euro/ha, în funcție de suprafață, amplasament, acces, grad de compactitate.

Proprietăți vacante sunt în număr redus, în general toate parcelele disponibile sunt cultivate, fie de proprietar, fie de arendaș.-

Transformarea pentru utilizări alternative este posibilă, dar puțin probabilă, datorită amplasamentului parcelelor evaluate.

Creditele pentru construcții se mențin la costuri care se cifrează la 5-6% dobândă pe an (în lei și valută), acordat de numeroase instituții de credit, dar se finanțează în special tranzacții

cu proprietăți rezidențiale. Termenele de acordare sunt cuprinse între 10-25 de ani, dar tendința este de creștere a perioadei și de relaxare a condițiilor impuse. De asemenea, pe termen mediu se așteaptă o reducere a costurilor – dobânzii – pretinse până la nivelul de 4-5% pe an. În cazul finanțării unei investiții imobiliare de tip industrial, finanțatorul - banca - ia în considerare ca garanție soliditatea financiară a solicitantului și credibilitatea planului de afaceri prezentat, iar creditul nu este unul de tip ipotecar, costul acesteia fiind diferit în cazul fiecărei instituții, și poate ajunge la 10% (în lei).

Echilibrul pieței

La nivelul pieței considerate nu se poate vorbi de o piață funcțională a proprietăților similare, pe care să se efectueze tranzacții frecvente și care să poată oferi informații concluzive referitoare la prețuri de tranzacționare. Din acest motiv este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate coroborat (nefavorabil din punct de vedere al calității informațiilor) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (sporadice, și înregistrate asupra unor proprietăți cu caracteristici considerabil diferite față de ceea cea evaluată). Din

Din informațiile deținute de evaluator, la nivelul pieței considerate se poate întâlni o gamă destul de variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația actuală și potențială, utilitatea spațiului, de mărimea, poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc. Intervalul chiriilor percepute pentru astfel de spații este (raportat la suprafața principală) de 1,0-1,5E/mpSu, valoarea inferioară fiind valabilă pentru spații cu supafețe mari, și care necesită un quantum – uneori destul de important - de investiții pentru reluarea activității productive, depreciate de acces comun, etc.

Datorită naturii și tipului eterogene al construcțiilor componente unui amplasament, și care au fost construite în perioade de timp diferite, se înregistrează diferențe mari între caracteristicile proprietăților concurente (sub aspectul tipului constructiv, finisajelor, arhitecturii, design-ului, al suprafețelor construite și distribuția acestora pe diferite destinații), amplasamentul, suprafața de teren aferent, etc). Din acest motiv, plaja ofertelor este foarte variată, fiind cuprinsă între 150.000 - 400.000 Euro/amplasament (în funcție de suprafața construită al construcțiilor principale, ceea ce a construcțiilor secundare precum și a celor complementare, al amplasamentului, al accesului, etc), dar aceste oferte se referă la proprietăți cu dimensiuni considerabil mai reduse. Datorită marii varietăți al caracteristicilor proprietăților similare, estimarea unei valori unitare este practic imposibilă și ar conduce la rezultate neconcluzente.

Piața imobiliară a fost și este afectată și de reglementări legale. Astfel, actele legislative aprobată recent (legea dării în plată, legea conversiei la cursul istoric, legea falimentului personal, legea umanizării pieței de credit), au avut un efect considerabil (deși în unele cazuri supraestimat), dar indirect asupra pieței imobiliare. Aceasta s-a reflectat în primă fază în înăsprirea condițiilor de creditare de către creditori, efect care s-a diluat considerabil după o perioadă de cca 6 luni. În consecință, în opinia evaluatorului, reglementările legale menționate au contribuit la consolidarea și însănătoșirea pieței creditelor imobiliare, fără ca să aibă un efect real de scădere asupra pieței imobiliare. Relansarea economiei naționale în perioada ultimilor 2-

3 ani nu a fost afectată de efectele pandemiei COVID (până la data evaluării), tendința generală pe piața imobiliară fiind ceea de creștere.

PARTEA III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

I.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparații se bazează pe analiza prețurilor de vânzare (recente, cunoscute și certe) ale unor bunuri imobile cu caracteristici mai mult sau mai puțin identice sau similare cu parametrii și caracteristicile bunului evaluat. Aplicare și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu grad de credibilitate ridicat.

Premisa majoră a abordărilor prin comparații este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cadrul acestei abordări se cunosc tehnici cantitative (analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluțiilor, analiza costurilor, analiza datelor secundare) precum și tehnici calitative (analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului).

În cadrul aplicării acestei metode evaluatorul au făcut apel la tehnici cantitative, respectiv analiza comparațiilor directe.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin **corectii procentuale**. Informatiile privind vânzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Elemente de comparație utilizate de evaluatori în procedura de estimare a valorii sunt după cum urmează:

- dreptul de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare

Grila datelor de piață constituie Anexa nr. 2, iar valoarea rezultată prin această cale de abordare se cifrează la:

$$V = 249.000 \text{ lei}$$

I.2. Metoda extracției

Metoda poate fi utilizată în cazurile în care nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber. Această tehnică este bazată pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul agentilor de producție, adică teren, mână de lucru, coordonare și capital.

Metoda se utilizează când:

- costurile de construcție al clădiri e cunoscută sau poate fi estimată cu o precizie bună;
- valoarea intreagă a proprietății formată din teren și construcție este cunoscut sau poate fi estimat;

Valoarea clădirilor poate fi estimată ca pentru clădiri noi care reprezintă cea mai bună utilizare și care nu au deprecieră fizică sau funcțională.

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai întâi valoarea construcției (actuală sau ipotetică) care reprezintă cea mai bună utilizare. În continuare va estima suma obținabilă din vânzarea imobilului format din teren și construcție reprezentând ceea mai bună utilizare. Diferența celor două valori constituie valoarea terenului rezultat prin aplicarea metodei extracției.

Această metodă nu a fost utilizată în cadrul prezentului raport.

CAPITOLUL II. **ANALIZA REZULTATELOR OBȚINUTE ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI ASUPRA VALORII**

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dori să precizăm câteva aspecte, astfel:

- Piață este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact printr-un mecanism denumit negocierea prețului
- Valoarea de piață este un concept fundamental în practica evaluării. Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării, ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață.

Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreeat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă; în lipsa existenței unei astfel de piețe, valoarea obținută prin tranzacție va fi diferită de valoarea de piață, în măsura în care condițiile concrete de tranzacționare diferă de cele descrise în definiția valorii de piață. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă o cercetare adecvată și relevantă, pentru ca valoarea recomandată să fie calificată ca fiind normală și rezonabilă pentru scopul dorit.

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață a proprietății imobiliare **PARCELE DE TEREN EXTRAVILAN AGRICOL**, situate în com. Moftin, sat Moftinu Mic, FN, (CF nr. 101053/Moftinu Mic, CF nr. 101054/ Moftinu Mic și 101046/Moftinu Mic), jud. Satu-Mare, proprietatea **SC ABO MIX SA**, supuse evaluării în cadrul prezentul raport, este redat mai jos:

249.000 lei
(douăsute patruzeci și nouă mii lei)

Având în vedere scopul raportului, precum și condițiile pieței locale, opinia evaluatorului este fundamentată pe rezultatul obținut prin abordarea prin piață. Această metodă satisfac criteriile adevarării și preciziei, fiind fundamentată pe informații considerate de evaluator ca fiind adecvate cantitativ și calitativ.

Această estimare trebuie percepută de destinatar aşa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obțenabil în cadrul unei tranzacții echilibrate.

ANEXE

ANEXA NR. 1 PREZENTAREA EVALUATORULUI

JAKABFFY CSONGOR-BENCZE

STUDII	Universitatea “Transilvania” Brașov, Facultatea de Silvicultură și Exploatari Forestiere, calificare inginer Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de CECCAR CLUJ, 1912 Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de ANEVAR, 2001 Absolvent al cursului de Evaluarea proprietății imobiliare, organizat de ANEVAR, 2002 Absolvent al cursului de lector ANEVAR, organizat de ANEVAR în colaborare cu CODECS, ediția decembrie 2003
EXPERIENȚĂ	Asociat și administrator al societății de evaluări și consultanță în afaceri SC EVIMPAR SRL Oradea, din anul 2003. Anterior evaluator al societății SC EVIMPAR SRL Oradea; anterior director tehnic la SC EUROSTYLE SRL Oradea și responsabil aprovisionare-producție la SC EXPOLEMN SRL ALEŞD
AFILIERI	Membru ANEVAR Membru CECCAR Membru UNPRL

ANEXA NR 2

Calculul valorii proprietății prin abordarea prin piață

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	53100 mp	11300 mp	11500 mp	10000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		0.9 €/mp	1.3 €/mp	1.1 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0.1 €/mp	-0.1 €/mp	-0.1 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
RESTRICTIONIILE LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	loc. Moftin, jud. Satu Mare	loc. Moftin, jud. Satu Mare	sat. Traian, comuna Doba	zona Carei
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	-0.1 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	53100 mp	11300 mp	11500 mp	680000 mp
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.1 €/mp	0.1 €/mp	0.0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	extravilan, agricol	extravilan, agricol	extravilan, agricol	extravilan, agricol
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJAMENTURI (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		0%	10%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.1 €/mp	0.1 €/mp

TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati in zona	fara utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		8%	10%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.1 €/mp	0.1 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		0.9 €/mp	1.2 €/mp	0.9 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constru	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)	0.9 €/mp	1.2 €/mp	0.95 €/mp	
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0.2 €	0.4 €	0.2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	22%	34%	20%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	4	3
VALOARE DE PIATA* :	0.95	50,400 €	, echivalent a	249,000 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de proprietatea subiectului evaluatiei, deoarece ea se bucura de cele mai multe avantaje fiscale si juridice. Curs valutar BNR: 4.94 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negocia fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: loc. Moftin, jud. Satu Mare - locație similară

Co_B: sat. Traian, comuna Doba - locație mai bună (-5 %)

Co_C: zona Carei - locație similară

Ajustările aplicate reprezinta căt ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pielei, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc căt ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem urmatoarea situație:

Co_A: cu suprafață mai mică, primește o justare de 10%

Co_B: cu suprafață mai mică, primește o justare de 10%

Co_C: cu suprafață mai mare, primește o justare de -5%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pielei imob. specifică a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (extravilan, agricol) cu cea a proprietății subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum asfaltat - similar

Co_B: drum pietruit - inferior (10 %)

Co_C: drum pietruit - inferior (10 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substantiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia(relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoie dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduce la rezolvarea acestei situații. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piata specifică le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de altă parte, atunci cand utilitățile nu sunt la limita terenului, insă prelungirea lor pana la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piata vor percepe această situație ca pe o sarcina pt. rezolvarea creșterii sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: fără utilitati - superior (-7 %)

Co_B: utilitati in zona - superior (-10 %)

Co_C: utilitati in zona - superior (-5 %)

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumpărător tipic ca diferența în prețul platit fără de un teren ce dispune de o echipare edilităra diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHEIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendențele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piată.

A: regulată, deschidere cca. 12ml - iB: regulată, deschidere 14ml -

C: regulată, deschidere 20ml -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demisabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

**ANEXA NR. 3
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII EVALUATE**



Informații de piață utilizate

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/11300-mp-teren-vanzare-moftin-1-1626428>

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The main title is "Teren de vânzare în Moftin la 10.000 €". The listing details a 1.13 ha agricultural plot (teren arabil) located in Moftin, Satu Mare. The price is 10,000 €. The listing includes a satellite map showing the plot's location, a large photo of the field, and various descriptive text fields. Key data points from the listing:

Teren arabil 1.13 ha	Preț / m ² :	0,88 €	Suprafață utilă	11300 m ²
Clasificare teren:	Extravilan	Tip terenuri	Agricole	

Descriere

Vand teren arabil situat in extravilan Moftin- 1.13 ha. Terenul este situat la drumul judetean care duce spre satu Dacia, de pe drumul national DN 19 (Carei-Satu Mare). Este inscris in Carte funciară!!

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/11500-mp-teren-vanzare-troian-satu-mare-2458604>

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The main title is "Teren de vânzare în Traian la 14.900 €". The listing details include a price of 14.900 €, a useful area of 11500 m², and a location in comuna Doba, Satu Mare. The listing is marked as verified by the owner. It includes a contact phone number (0787779905) and a WhatsApp link. There are five images of the property, showing a dirt road, trees, and a fence. The listing has been posted on 05.01.2023 and updated on 05.01.2023.

Detalii

Pret / m ² :	1,3 €	Suprafață utilă	11500 m ²
Clasificare teren:	Extravilan	Tip terenuri	Agricole

Descriere

Vand teren extravilan cu posibilitatea treceri în intravilan. Situat în comuna Doba, sat Traian după ultima casă cu suprafața de 1ha și 15 ari

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol-zona-carei/ge085f9gd07f7i30e19095f929377378.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website [publi24.ro](https://www.publi24.ro). The listing is for a **Teren agricol zona carei** (Agricultural land in Carei) located in **Satu Mare, Com. Agricola**. The price is listed as **10 500 EUR** per hectare, valid until **20.01.2022 14:07:46**. The contact number provided is **0753049717**. The listing includes a large image of a green field under a blue sky with scattered clouds. To the right of the image, there is a sidebar with a green header containing the phone number. Below the header, there is a box with the text "Bună, mă interesează ceva în comuna voastră. Mă pot săptăna?" and a "Adaugă favorit" button. Further down, there are sections for "Gîndesc să cumpăr", "Facilită", "Vizualizat 297", and "Raportare". At the bottom of the sidebar, there is a profile picture for "OVIDIU" with the text "Telefon mobil" and "Mai multe informații" and a "Urmărește" button.

Descriere

PROPRIETAR , VAND TEREN AGRICOL DE CALITATE FOARTE BUNA IN ZONA CAREI , IN SUPRAFATA DE 68 HECTARE . Terenul este format din 83 de parcele cu numere topografice diferite de dimensiuni cuprinse intre 0,57 heciale (un iugor) cele mai mici si 4,56 ha cea mai mare . TOATE PARCELELE SUNT IN ACEIASI ZONA . Multe dintre ele sunt vecine de medie , deci se pot COMASA I 77 dintre parcele au incadrare topografica de tip stereo 70 prin satelit . PRETUL DE VANZARE ESTE DE : 714000 euro FIX ! Deci 10500 euro pentru un hecitar FIX ! Se vinde doar intreaga suprafata la acest pret ! NU NE-GOCIEZ SI NU SCHIMB CU NIMIC ! Daca cineva doreste doar jumata din suprafata pretul urca la 11500 euro / hecator ! IX ! PROMISE ! OVIDIU

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0753049717



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

EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101054 Moftin

Nr. cerere	20218
Ziua	17
Luna	08
Anul	2020
Cod verificare	
100087343590	



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. CF vechi: 171 N Moftinu Mic

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 533/3; 533/2;533/1	30.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4 / 03/12/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2806, din 21/12/2001 emis de B.N.P. Satu Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare si schimbarea denumirii, inch. nr. 4988/2005 cf., dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) S.C. ABO MIX S.A., cu sediul în Satu Mare <i>OBSERVATII: (provenită din conversia CF 171 N Moftinu Mic)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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
Top: 533/3;533/2; 533/1	30.000	

* 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	arabil	NU	3.400	-	-	533/3	
2	arabil	NU	19.600	-	-	533/2	
3	faneata	NU	7.000	-	-	533/1	

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

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

Data și ora generării,

17/08/2020, 13:05

TOADER VIORICA P. ORICA
REPERE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101053 Moftin

Nr. cerere	20221
Ziua	17
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087344055



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. CF vechi: 172 N Moftin Mic

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 553/55	14.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5 / 03/01/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2681, din 06/12/2001 emis de B.N.P. Satu Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare si schimbarea denumirii, inch. nr. 4990/2005 cf., dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) S.C. ABO MIX S.A. , Satu Mare <i>OBSERVATII: (provenită din conversia CF 172 N Moftin Mic)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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
Top: 553/55	14.300	

* 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	arabil	NU	14.300	-	-	553/55	

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

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

Data și ora generării,

17/08/2020, 13:10

TOADER VIORICA FLORICA
REFERENT



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

EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101046 Moftin

Nr. cerere	20217
Ziua	17
Luna	08
Anul	2020
Cod verificare	
100087343445	

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. CF vechi: 182 N Moftinu Mic

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 533/4 Moftinu Mic	8.800	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
802 / 05/03/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 466 emis de BNP Carei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare și încheierea cf. 4987/2005, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) S.C. ABO MIX S.A. SATU MARE, ca bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 182 N Moftinu Mic)</i>	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrările 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
Top: 533/4 Moftinu Mic	8.800	

* 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	arabil	NU	8.800	-	-	533/4 Moftinu Mic	

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

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

Data și ora generării,

17/08/2020, 13:02

TOADER VIOORICA FLORICA
REFERENT

