

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DE NATURA TERENURILOR DIN MUNICIPIUL SATU MARE

SINTEZA EVALUARII

- Destinatarul Lucrării Municipiul Satu Mare
- Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare in vederea realizării unui schimb de terenuri.

Obiectul acestui raport de evaluare îl reprezintă activele de natura terenurilor :

Tabel 1

nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA		PROPRIETAR	natura teren
1	177770	177770	771	2 str.Dunării	DIG	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă dig
2	177775	177775	273	2 str.Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
3	177775	177775	44	2 str.Dunării	trotuar lângă Nepy	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
4	177773	177773	67	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
5	177774	177774	747	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă dig
6	179861	179861	4767	3 str.Brașov	neproductiv	intravilan	Mun Satu Mare	lângă dig
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	Ryoma Design&construction	drum acces
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces
9	188511 și 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces

- Terenurile sunt fără construcții – sunt situate in intravilan
- Raportul de evaluare va stabili **valoarea de piață la 15.08. 2023** în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare pentru terenurile cu caracteristicile succint prezentate mai jos

Clarificări privind obiectivul expertizei

Noțiunea de valoare de piață pentru o suprafață de 44 mp, 67 mp, 50mp,56mp, 90 mp într-un plan secundar față de o șosea principală sau față de dig(parcela cu nr top 177770) ridică o analiză complexă (chiar dacă nu se discută de valori considerabile sub aspectul suprafeței și a valorii finale).

Astfel:

1. dacă în cazul proprietarului XYZ Rezydent SRL sau Ryoma Design&construction /municipiul Satu Mare valoarea pentru suprafața de 44 mp, 67 mp, 50 mp, 56 mp, 90 mp mp ar putea ridica problematica privind nerealizarea de către acesta a unor investiții prin imposibilitatea fructificării la maxim a întregului său drept de proprietate -tot așa se poate ridica problematica unei “valori speciale” atunci când se analizează eventuala transmitere a dreptului de proprietate pentru suprafața

Potrivit Standardelor ANEVAR, Ediția 2018:

43. “Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special”.
44. “Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață”.
45. “Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ”.

Soluții privind obiectivul expertizei

În vederea determinării valorii de piață pentru imobilele expertizate am analizat și identificat soluții pentru provocările menționate anterior, astfel încât valoarea să fie justă, obiectivă și echitabilă, după cum urmează:

1. **Valoarea de piață a terenului evaluat nu poate fi analizată de sine stătător – de 44 mp, 67 mp, 50 mp, 56 mp, 90 mp**

Valoarea trebuie analizată în contextul întregii suprafețe pe care proprietarul o deține cu titlu de proprietate, o opinie contrară fiind de natură a prejudicia însăși noțiunii de valoare de piață. Presupunând că ar dori să vândă proprietatea pe care o deține în integralitatea sa, în mod cert aceasta nu s-ar rezuma să vândă o parcelă de 44 mp .67 mp, 50 mp, 56 mp, 90 mp – un potențial cumpărător (asemeni unui vânzător) în cunoștință de cauză urmărind să fructifice terenul în parametrii maximi – ori o parcelă de 44 mp .67 mp, 50 mp, 56 mp, 90 mp (analizată de sine stătător) nu ar produce un randament similar unei suprafețe de ex 4762 mp.

1. **Deschiderea la stradă a proprietății reprezintă un criteriu de evaluare care este necesar a fi luat în considerare în cazul determinării valorii de piață a imobilului expertizat.**

Din practică, dar și din raționamente operațional-constructiv-economice, deschiderea la o stradă principală reprezintă un factor important în vederea fructificării și maximizării utilizării în marea majoritate a terenurilor. Astfel, valoarea terenurilor cu cât sunt mai apropiate de artere principale, căi de acces facile, piața le cuantifică cu un spor de valoare care depinde de particularitățile fiecărui imobil – în multe cazuri dezvoltatorii imobiliari (în sens larg pentru spații rezidențiale, comerciale, birou) având criterii stricte privind deschiderile terenurilor.

Valori obținute

Tabel 2

nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	PROPRIETAR	natura teren	P.U 1eur=4,9433 lei		Valoare de piață estimată august 2023	
1	177770	177770	771	2 str.Dunării	XYZ Rezydent srl	lângă dig	40 lei	8,00 €	30.490 lei	6.168 €
2	177775	177775	273	2 str.Dunării	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY	519 lei	105,00 €	141.700 lei	28.665 €
3	177775	177775	44	2 str.Dunării	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY	519 lei	105,00 €	22.838 lei	4.620 €
4	177773	177773	67	2 str.Dunării	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY	519 lei	105,00 €	34.776 lei	7.035 €
5	177774	177774	747	2 str.Dunării	XYZ Rezydent srl	lângă dig	519 lei	105,00 €	387.728 lei	78.435 €
									TOTAL	617.532 lei 124.923 €
6	179861	179861	4767	3 str.Brașov	Mun Satu Mare	lângă dig	124 lei	25,00 €	589.118 lei	119.175 €
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	Ryoma Design&construction	drum acces	247 lei	50,00 €	12.358 lei	2.500 €
8	188107		56	3 str. Odobescu	?	drum acces	247 lei	50,00 €	13.841 lei	2.800 €
9	188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	?	drum acces	247 lei	50,00 €	22.245 lei	4.500 €

Reconcilierea rezultatelor obținute și estimarea valorii finale a obiectului evaluării

Reconcilierea rezultatelor evaluării presupune că evaluatorul, ținând cont de rezultatele obținute în urma aplicării celor două metode: a analizei comparative a ofertelor pentru vânzare , a indicatorilor privind caracteristicile terenului , le analizează și aplică procedeul de stabilire a indicatorului unic al valorii bunului imobil. Standardele europene în domeniul evaluării prevăd expres ca, în nici un caz, această valoare nu poate fi stabilită în calitate de valoare medie aritmetică a rezultatelor celor două metode de evaluare. În tabelul de mai sus (tabel 2) sunt înscrise valorile de piață ale bunului imobil determinat prin cele două abordări iar în tabelul 3 se determină ponderea specifică a fiecărei abordări

Tabel 3

Denumirea abordării	Abordarea comparativa a ofertelor de vanzare		Abordarea de analiza a indicatorilor tehnici caracteristici	
	rang	grad	rang	grad
adecvarea metodei cu scopul evaluării	foarte buna	2	buna	1
capacitatea de reflectare a conjuncturii pieții imobiliare sătmărene	foarte buna	2	medie	1
capacitatea de reflectare a parametrilor fizici și economici	foarte buna	2	medie	1
cantitatea de informații	buna	1	scazuta	0
precizia informatiilor	foarte buna	2	medie	1
ponderea specifică				
	total			
		9		4
	ponderea specifică			
		85%		15%

Pentru determinarea mărimii finale se utilizează metoda mediei ponderate în corespundere cu care rezultatul obținut prin fiecare metodă i se atribue coeficient de pondere

ANALIZA REZULTATELOR OBȚINUTE ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI ASUPRA VALORII

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

- Piața 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 agreat 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 proprietăților imobiliare

C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA		utilități
177770	177770	771	2 str.Dunării	DIG	Curți Construcții	in apropiere
177775	177775	273	2 str.Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	in apropiere
177775	177775	44	2 str.Dunării	trotuar lângă Nepy	Curți Construcții	in apropiere
177773	177773	67	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	in apropiere
177774	177774	747	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	in apropiere
179861	179861	4767	3 str.Brașov	neproductiv	intravilan	in apropiere
188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	in apropiere
188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	in apropiere
188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	in apropiere

supuse evaluării în cadrul prezentului raport, este redată mai jos:

VALORILE RECONCILIATE

nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA		PROPRIETAR	natura teren	utilități	P.U 1eur=4,9433 lei		Valoare de piață estimată august 2023	
1	177770	177770	771	2 str. Dunării	DIG	Curți Construcții	XYZ Rezident srl	lângă dig	in apropiere	40 lei	8,00 €	30.490 lei	6.168 €
2	177775	177775	273	2 str. Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	XYZ Rezident srl	lângă NEPY	in apropiere	519 lei	105,00 €	141.700 lei	28.665 €
3	177775	177775	44	2 str. Dunării	trotuar lângă Nepeș	Curți Construcții	XYZ Rezident srl	lângă NEPY	in apropiere	519 lei	105,00 €	22.838 lei	4.620 €
4	177773	177773	67	2 str. Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezident srl	lângă NEPY	in apropiere	519 lei	105,00 €	34.776 lei	7.035 €
5	177774	177774	747	2 str. Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezident srl	lângă dig	in apropiere	519 lei	105,00 €	387.728 lei	78.435 €
										TOTAL		617.532 lei	124.923 €

6	179861	179861	4767	3 str. Brașov	neproductiv	intravilan	Mun Satu Mare	lângă dig	in apropiere	124 lei	25,00 €	589.118 lei	119.175 €
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	Ryoma Design&construction	drum acces	in apropiere	247 lei	50,00 €	12.358 lei	2.500 €
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces	in apropiere	247 lei	50,00 €	13.841 lei	2.800 €
9	188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces	in apropiere	247 lei	50,00 €	22.245 lei	4.500 €

nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	PROPRIETAR	natura teren	P.U 1eur=4,9433 lei		Valoare de piață estimată august 2023	
1	177770	177770	771	2 str. Dunării	XYZ Rezident srl	lângă dig	40 lei	8,00 €	30.490 lei	6.168 €
2	177775	177775	273	2 str. Dunării	XYZ Rezident srl	lângă NEPY	519 lei	105,00 €	141.700 lei	28.665 €
3	177775	177775	44	2 str. Dunării	XYZ Rezident srl	lângă NEPY	519 lei	105,00 €	22.838 lei	4.620 €
4	177773	177773	67	2 str. Dunării	XYZ Rezident srl	lângă NEPY	519 lei	105,00 €	34.776 lei	7.035 €
5	177774	177774	747	2 str. Dunării	XYZ Rezident srl	lângă dig	519 lei	105,00 €	387.728 lei	78.435 €
							TOTAL		617.532 lei	124.923 €

6	179861	179861	4767	3 str. Brașov	Mun Satu Mare	lângă dig	124 lei	25,00 €	589.118 lei	119.175 €
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	Ryoma Design&construction	drum acces	247 lei	50,00 €	12.358 lei	2.500 €
8	188107		56	3 str. Odobescu	?	drum acces	247 lei	50,00 €	13.841 lei	2.800 €
9	188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	?	drum acces	247 lei	50,00 €	22.245 lei	4.500 €



SINTEZA EVALUARII

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALA

- 1.1. Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidentialitate
- 1.6. Raspunderea fata de terti

• BAZELE EVALUARII

- 1.7. Tipul valorii estimate
- 1.8. Ipoteze si conditii limitative
- 1.9. Premisele evaluarii si clauze speciale

Capitolul 2. • DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATII (TERENURI)

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informatiilor si datelor extrase de pe piata specifica locala
- 3.2. Consideratii privind utilizarea

Capitolul 4. • EVALUAREA PROPRIETATII (TERENULUI)

- 4.1 Abordarea pe baza analizei parametrilor tehnici
- 4.2 Abordarea pe baza comparatiei de piata (tehnica comparatiei relative)

Capitolul 5. • CONCLUZII

ANEXE:

- plan de incadrare in zona
- plan de situatie
- extras oferte vanzari proprietati imobiliare (TERENURI) similare comparabile, dupa caz

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALA

- 1.1. Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	15.08.2023	Nr 8
---------------------------	------------	------

1. EVALUATOR	Ing.constructor Pop Olimpia Dorina
Legitimatie ANEVAR	Nr. 15333
Parafa	Nr. 15333 – valabilă 2023
Firma	Echipe de evaluatori a societății S.C. KONCRET SRL membru corporativ ANEVAR nr 0779 constituită în vederea realizării obiectivului propus este coordonată de către ing . Olimpia Dorina Pop Expert evaluator atestat de ANEVAR legitimația nr.15333/ 2023 Adresa (sediul social central) : Satu Mare ,Str. Corneliu Coposu , nr. 12 Telefon / fax: 0261.713613 0744.625.105 Expert Evaluator, ANEVAR proprietăți imobiliare ; intreprinderi
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Satu Mare ▪ Strada C.Coposu nr 12 ap 3 E-mail: ing_popdorina@yahoo.com olimpiadorinapop@gmail.com

	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridică: Municipiul Satu Mare reprezentat prin Primar Kereskenyi Gabor.
2	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	<ul style="list-style-type: none"> -771 mp teren ocupat de digul râului Someș identificat cu CF nr. 177770 Satu Mare; -273 mp teren ocupat de digul râului Someș identificat cu CF nr. 177775 Satu Mare; -44 mp teren ocupat de trotuar din CF nr. 177775 Satu Mare; -67 mp teren ocupat de strada Dunării, carosabil și trotuar, din CF nr. 177773 Satu Mare; -74 mp teren ocupat de strada Dunării, carosabil și trotuar, din CF nr. 177774 Satu Mare; - Terenul în suprafață de 4762 mp înscris în CF nr. 179861 Satu Mare. - 106 mp teren înscris în CF nr. 188112 Satu Mare și 188107 Satu Mare și terenul în suprafață de 90 mp înscris în CF nr. 188511 Satu Mare și CF nr. 188512 Satu Mare toate fiind situate în zona Panait Cerna.

Proprietar	Persoană Juridică: Municipiul Satu Mare XYZ Rezydent SRL sau Ryoma Design&Construction																																																												
Adresa proprietății	<table border="1"> <thead> <tr> <th>nr</th> <th>C.F.</th> <th>top</th> <th>suprafața mp</th> <th>zona</th> <th>FOLOSINȚA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>177770</td> <td>177770</td> <td>771</td> <td>2 str.Dunării</td> <td>DIG Curți Construcții</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>177775</td> <td>177775</td> <td>273</td> <td>2 str.Dunării</td> <td>lângă Dig Someș Curți C</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>177775</td> <td>177775</td> <td>44</td> <td>2 str.Dunării</td> <td>trotuar lângă NepY</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>177773</td> <td>177773</td> <td>67</td> <td>2 str.Dunării</td> <td>carosabil+trotuar Curți C</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>177774</td> <td>177774</td> <td>747</td> <td>2 str.Dunării</td> <td>caro+trotuar C.C</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>179861</td> <td>179861</td> <td>4767</td> <td>3 str.Brașov</td> <td>neproductiv intravilan</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>188112</td> <td>188112</td> <td>50</td> <td>3 str. Odobescu</td> <td>arabil intravilan</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>188107</td> <td></td> <td>56</td> <td>3 str. Odobescu</td> <td>arabil intravilan</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>188511 si 18851290</td> <td></td> <td></td> <td>3 str. Odobescu</td> <td>arabil intravilan</td> </tr> </tbody> </table>	nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA	1	177770	177770	771	2 str.Dunării	DIG Curți Construcții	2	177775	177775	273	2 str.Dunării	lângă Dig Someș Curți C	3	177775	177775	44	2 str.Dunării	trotuar lângă NepY	4	177773	177773	67	2 str.Dunării	carosabil+trotuar Curți C	5	177774	177774	747	2 str.Dunării	caro+trotuar C.C	6	179861	179861	4767	3 str.Brașov	neproductiv intravilan	7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil intravilan	8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil intravilan	9	188511 si 18851290			3 str. Odobescu	arabil intravilan
nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA																																																								
1	177770	177770	771	2 str.Dunării	DIG Curți Construcții																																																								
2	177775	177775	273	2 str.Dunării	lângă Dig Someș Curți C																																																								
3	177775	177775	44	2 str.Dunării	trotuar lângă NepY																																																								
4	177773	177773	67	2 str.Dunării	carosabil+trotuar Curți C																																																								
5	177774	177774	747	2 str.Dunării	caro+trotuar C.C																																																								
6	179861	179861	4767	3 str.Brașov	neproductiv intravilan																																																								
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil intravilan																																																								
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil intravilan																																																								
9	188511 si 18851290			3 str. Odobescu	arabil intravilan																																																								
Conditii limitative deosebite Prezentul raport este întocmit la cererea clientului si în scopul precizat. - Nu am făcut investigații si am presupus că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție si regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.	Concordanțe cu documentele de proprietate si de cadastru Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificata in raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată. Ipoteze speciale legate de situatia juridica: nu este cazul Alte ipoteze speciale: nu este cazul																																																												
Sursele de informații utilizate analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate pe baza: Standarde generale SEV 100 Cadrul general SEV 101 Termenii de referință ai evaluării SEV 102 Implementare SEV 103 Raportare SEV 104 Tipuri de active Standarde pentru active Bunuri imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare	Documente primare privind dreptul de proprietate: - extrase de carte funciară; - Caracteristicile amplasamentului imobilului pentru proprietatea evaluată; - Concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală. Informații de pe piața imobiliară locală: - Date despre tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile obținute de la persoane fizice si juridice; - Agențiile imobiliare locale: Agenția Maria, Agenția Santai, Agenția Comcas, Agenția Florimob, Agenția Dedidal; - Presa locală: Sătmăreanul; - Site-uri de specialitate: www.imobiliare.ro ; www.olx.ro, https://lajumate.ro/ http://www.ziarulimobiliar.ro/ -Site-uri: Primaria Satu Mare, http://geoportal.ancpi.ro/, http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/viewer/index.html																																																												

3. DECLARAREA VALORII					Curs BNR la 15.08.2023 4,9433 lei/€ur						
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.											
nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA		PROPRIETAR	P,U 1eur=4,9433 lei		Valoare de piață estimată august 2023	
1	177770	177770	771	2 str.Dunării	DIG	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	40 lei	8,00 €	30.490 lei	6.168 €
2	177775	177775	273	2 str.Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	519 lei	105,00 €	141.700 lei	28.665 €
3	177775	177775	44	2 str.Dunării	trotuar lângă Nepy	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	519 lei	105,00 €	22.838 lei	4.620 €
4	177773	177773	67	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	519 lei	105,00 €	34.776 lei	7.035 €
5	177774	177774	747	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	519 lei	105,00 €	387.728 lei	78.435 €
									TOTAL	617.532 lei	124.923 €

6	179861	179861	4767	3 str.Brașov	neproductiv	intravilan	Mun Satu Mare	124 lei	25,00 €	589.118 lei	119.175 €
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	Ryoma Design&construction	247 lei	50,00 €	12.358 lei	2.500 €
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	247 lei	50,00 €	13.841 lei	2.800 €
9	188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	247 lei	50,00 €	22.245 lei	4.500 €

4.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare in vederea realizării unui schimb de terenuri.
	RISCU EVALUĂRII	La elaborarea lucrării au fost luati in considerare toti factorii care influenteaza valoarea de piata a terenurilor libere. Se constata o piata relativ activa, oferta zonala este mica, cererea mica. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing. Olimpia Dorina Pop la data de 10.08.2023
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	15.08.2023
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,9253 LEI

5	<p>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</p> <p>Dreptul de proprietate publica apartine statului sau unitatilor administrativ teritoriale asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Fata de acestea ,statul - sau unitatile administrativ teritoriale - exercita posesia, folosinta si dispozitia, in limitele si in conditiile legii.</p>	<p>Pentru un investitor, valoarea unei proprietăți este dată de prețul la care el poate să. achiziționeze o altă proprietate (posibil diferită de prima), dar care produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea in cauză</p> <p>Bunurile din domeniul public sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inalienabile - nu pot fi instrainate decat in conditiile legii • insesizabile - nu pot fi supuse executarii silite si asupra lor nu se pot constitui garantii reale • imprescriptibile - nu pot fi dobandite de alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de buna credinta <p>Domeniul privat al unui judet este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lui, care nu fac parte din domeniul public, neafectate direct unui interes general si care sunt administrate in conformitate cu normele dreptului civil.</p> <p>Pentru toate terenurile ce fac obiectul unor cedări sau schimburi voluntare în vederea realizării unor lucrări de infrastructură și anume: drumuri, poduri etc sau racord la utilități (conducte de apă, stâlpi sau magistrale subterane de curent sau gaz) valoarea acestora va fi considerată ca fiind 10% din valoarea terenului din zona respectivă.</p>
6	<p>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</p> <p>Achizitionarea serviciilor de Evaluare se va face cu respectarea strictă a Legii 98 privind achizițiile publice</p> <p>Hotărârea 395/2016 pt aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică</p>	<p>- în baza art.36 alin.(5) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, modificată și copmpletată ulterior</p> <p>- prevederile art. 123 alin. 1 si 2 din Legea nr. 215/2001, republicata</p> <p>"Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, in conditiile legii.Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii."</p> <p>-prevederile art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic aplicabil acesteia " Dreptul de proprietate privata al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, daca legea nu dispune altfel."</p>
7.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</p>	<p>Nu pentru toate parcelele evaluate există documentație cadastrală</p> <p>În ANEXE sunt prezentate copiile hărților,poze și planul -amplasament pentru fiecare poziție</p>
8.	<p>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII</p> <p>terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numărul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar;</p>	<p>La data inspecției terenul NU este cu construcții;</p>

nr	C.F.	top	supraf ața mp	zona	FOLOSINȚA		PROPRIETAR	natura teren
1	177770	177770	771	2 str.Dunării	DIG	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă dig
2	177775	177775	273	2 str.Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
3	177775	177775	44	2 str.Dunării	trotuar lângă Nepy	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
4	177773	177773	67	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
5	177774	177774	747	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă dig
6	179861	179861	4767	3 str.Brașov	neproductiv	intravilan	Mun Satu Mare	lângă dig
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	Ryoma Design&constru ction	drum acces
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces
9	188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces

Cele mai des utilizate tipuri de valori ale bunurilor imobiliare sunt:

- Valoarea de investiție reprezintă valoarea unei anumite proprietăți față de un anumit investitor, raportat la cerințele specifice ale acestuia; de obicei, valoarea de investiție se determină la cererea aceluși investitor.
- Valoarea de utilizare reprezintă valoarea unei anumite proprietăți imobiliare față de o anumită utilizare. Valoarea de utilizare este indicată a fi determinată pentru proprietățile cu utilizări speciale.
- Valoarea de schimb este valoarea unei proprietăți pentru un investitor general (investitor mediu), deosebită de valoarea de investiție specifică unui investitor anume.

Principiile evaluării

La stabilirea valorii unei proprietăți imobiliare trebuie să se urmărească respectarea următoarelor principii:

Schimbarea

Relația dintre cerere și ofertă este într-o dinamică permanentă, ducând la variații ale valorii de piață a unui imobil în timp. Un imobil are o valoare în momentul întocmirii raportului de evaluare și o altă valoare, peste câteva luni, când un constructor finalizează, în aceeași zonă, câteva blocuri cu apartamente similare. Principiul schimbării îl obligă pe evaluator să specifice data evaluării, în raportul său

Substituția

Valoarea de piață este influențată și de prețul de achiziție a unei alte proprietăți care are caracteristici similare (fizice sau de producție) cu proprietatea în discuție.

Pentru un investitor, valoarea unei proprietăți este dată de prețul la care el poate să achiziționeze o altă proprietate (posibil diferită de prima), dar care produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză

Contribuția

Contribuția părților componente și valoarea globală a proprietății este dată de aportul valoric al factorilor de producție (capitalul, munca, managementul) și al componentelor proprietății imobiliare.

Cea mai bun. utilizare

Presupune utilizarea legală, posibilă și probabilă, care este fizic posibilă. și fezabilă. financiar și care va da cea mai mare valoare in prezent unei proprietăți imobiliare. Este prima analiză. care trebuie efectuată de evaluator iar proprietatea trebuie evaluată in contextul celei mai bune utilizări găsite.

Un teren are o anumit. valoare dacă este folosit ca livadă, dar o alt. valoare dacă este liber și se poate construi pe el.

Capitolul 2. • DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATII (TERENURI)**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	177770	771	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61827 / 19/09/2019	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4661, din 17/09/2019 emis de Petruca Ecaterina Susana:	
B12	intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1
1) XYZ RESIDENT SRL. CIF:39682337	

C. Partea III. SARCINI .

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

1. Elemente privind identificarea proprietatii : teren intravilan Satu Mare

Documente topografica Proprietar XYZ Rezident SRL

C.F. 177770 Satu Mare

2. Elemente privind amplasarea si identificarea terenului :

Judet Satu Mare localitate Satu Mare

C.F. 177770 top 177770

Document identificare _____

3. Elemente privind marimea suprafetei terenului : 771 mp
stabilită prin C.F

Amplasare (intravilan extravilan) : intravilan Curți Construcții

Zona str Dunării - zona 2 fiscala in proximitatea digului la raul Somes

4. Destinatia : clasa de risc

. Terenuri cu riscuri naturale previzibile (inundabile, cu pericol de alunecare, avalanșe, calitatea tasării umpluturii variabilă in timp.

Categoria de folosinta :conform C.F. Curti construcții pe teren nu există construcții

Localitatea apartinatoare si zona : _____ Satu Mare
zonă 2

Functia economica si sociala a localitatii : _____
Zona semicentrală in Municipiul Satu Mare, langa dig Activitati specifice zonei comerciale - complex comercial Nepy

5. Caracteristici fizice :

Sol Nisipos În jud.Satu Mare predominant se gasesc solurile silvestre brune si solurile brune-galbui în zona sol Nisipos

Imbunatatiri funciare dig tasat 1972 h=4,5 m

Fenomene negative terenul este un fost teren accidentat (actual. reabilitat) langa digul la Somes

Accesabilitate dist./ tip drum) de la str. Careiului in spatele complexului comercial Nepy

6 Forma parcelei _____ poligonal(fig.geometrică plană închisă formată prin reuniunea mai multor segmente -laturi

Dimensiuni L x l (m):_ cea mai lungă latură=paralelă cu digul=86,347 m

7 Restrictii de folosire : _____
dig NORD

Poluare : _____ Nu
Starea terenului : _____ neproductiv,neutilizabil
Denivelari/inclinare _ NU
Altitudine _____

Acoperire cu vegetatie lemnoasa NU
Disponibilitate sau absenta apa irigare _____
NU

Gradul da fragmentare al microreliefului
Valoarea pastorală a vegetatiei din pajisti obișnuit

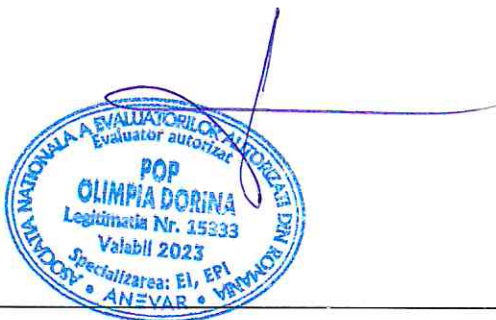
8.Posibilitatile de racordare ale terenului la utilitati si distanta pana la acestea :

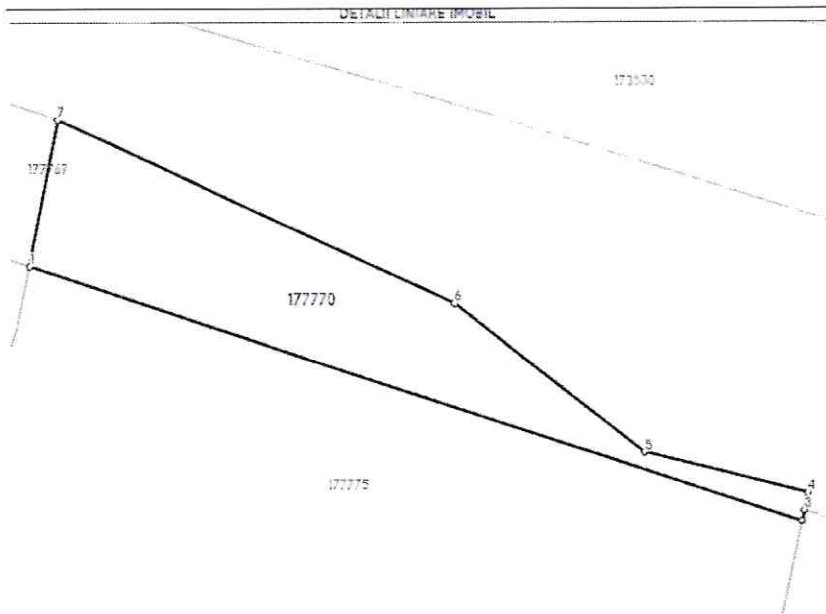
- Alimentare cu apa nu exista posibilitatea de racord
- Canalizare nu exista posibilitatea de racord
- Gaze nu exista posibilitatea de racord
- Electricitate exista posibilitatea de racord

10 TIPUL DRUMULUI DE ACCES: asfaltat

11 .POZITIA FATA DE CAILE DE TRANSPORT (Km)

Rutier Satu Mare - Centru 0,5 km





Amplasamentul studiat este situat pe un teren relativ plat cu foarte mici denivelari Realizarea unor constructii in zona studiata ridica probleme din punct de vedere geotehnic hidrografic sau al riscurilor naturale

2) C.F. 177775	top 177775	total parcela	4.915 mp
1. Elemente privind identificarea proprietatii :			teren intravilan Satu Mare
Documente topografica	Proprietar	XYZ Rezident SRL	
C.F. 177775	Satu Mare		
2. Elemente privind amplasarea si identificarea terenului : Judet Satu Mare localitate			Satu Mare
C.F. 177775	top 177775	total parcela	4.915 mp
Document identificare _____			
3. Elemente privind marimea suprafetei terenului :			evaluat 273 mp
NU AM AVUT LA DISPOZITIE SCHIȚA DE DEZMEMBRARE			
Amplasare (intravilan extravilan) : intravilan			Curți Construcții
Zona str Dunării - zona 2 fiscală			in proximitatea digului la raul Somes
4. Destinatia : clasa de risc			
. Terenuri cu riscuri naturale previzibile (inundabile, cu pericol de alunecare, avalanșe, calitatea tasării umpluturii variabilă in timp.			
Categororia de folosinta :conform C.F. Curti construcții		pe teren nu există construcții	
Localitatea apartinatoare si zona :		Satu Mare	zonă 2
Funcția economica si sociala a localitatii : Zona semicentrală in Municipiul Satu Mare, langa dig Activitati specifice zonei comerciale - complex comercial Nepy			
5. Caracteristici fizice : Sol Nisipos _În jud.Satu Mare predominant se gasesc solurile silvestre brune si solurile brune-galbui in zona sol Nisipos			
Imbunatatiri funciare			
Fenomene negative terenul este un fost teren accidentat (actual, reabilitat) langa digul la Somes			
Accesabilitate dist./ tip drum) de la str. Careiului in spatele complexului comercial Nepy			
6 Forma parcelei _ _ poligonal(fig.geometrică plană închisă formată prin reuniunea mai multor segmente -laturi			
Dimensiuni L x l (m):_		cea mai lungă latură paralela cu trotuarul	97.69
7 Restrictii de folosire : nu mi s-au adus la cunoștință			
Poluare : Nu			
Starca terenului :_____ amenajat gazon in zona complex comercial			
Denivelari/inclinare _ NU			
Acoperire cu vegetatie lemnoasa NU			
Disponibilitate sau absenta apa irigare NU			
Gradul da fragmentare al microreliefului			
Valoarea pastorală a vegetatiei din pajisti			obișnuit
8.Posibilitățile de racordare ale terenului la utilitati si distanta pana la acestea :			
- Alimentare cu apa	nu	exista	posibilitatea de racord
- Canalizare	nu	exista	posibilitatea de racord
- Gaze	nu	exista	posibilitatea de racord
- Electricitate	exista	posibilitatea de racord	
10 TIPUL DRUMULUI DE ACCES: asfaltat			
11 .POZITIA FATA DE CAILE DE TRANSPORT (Km)			

Rutier Satu Mare - Centru 0,5 km.....

PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 177775 Satu Mare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	177775		4.915	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61830 / 19/09/2019 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4661, din 17/09/2019 emis de Petruca Ecaterina Susana:	
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) XYZ RESIDENT SRL, CIF:39682337	A1
66817 / 07/09/2022 Act Administrativ nr. 64437, din 29/08/2022 emis de OCPI SATU MARE:	
B19 Se noteaza existenta propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare, avizate sub nr. 64437 din 29.08.2022	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



3)

1 Elemente privind identificarea proprietatii : teren intravilan Satu Mare
 Documente : 10000502 Proprietar: KONCRET S.R.L.
 C.F. 177775 Satu Mare

2 Elemente privind amplasarea si identificarea terenului :
 Judet Satu Mare localitate Satu Mare
 C.F. 177775 lot 177775 total parcele 4.916 mp

3 Elemente privind marimea suprafeței terenului : 44 mp
NU AM AVUT LA DISPOZITIE SCHEMA DE DEZMEMBRARE
 Amplasare (intravilan extravilan) : intravilan Curs Constructiilor
 Zona : zona 2 / zona 2 / zona 2

4 Destinatia : zona 2

5 Caracteristici fizice :
 Sol : nisipos in jud Satu Mare predominant se gasesc solurile cenusii brune si solurile brun-estriale in zona sol nisipos

PLANUL INTRAVILAN
 Carte Funciara Nr. 277775 Satu Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului
 TEREN intravilan
 Adresa: jud Satu Mare, jud Satu Mare

B. Partea II. Proprietari și acți
 Inscrisul privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale Referințe
 51630 / 19/09/2019
 Contract de Vanzare-Cumparare nr. 4483 din 17/09/2019 emis de Palanca Sorayana Susana
 C/10 Chisinau, Strada de Independenta, Complexul Comercial "SOMES" 001
 21 XYZ RESIDENTIAL CIF 19642337
 06/017 / 07/09/2022
 Act Administrativ nr. 04137 din 29/08/2022 emis de DOPUL SATU MARE
 B11 24 Salvaia 4-avizata dispozitie de autorizare a salvei
 Salvaia de Marnechiriac, Judet Satu Mare, C.F. 177775, lot 177775

C. Partea III. SAU/CI
 Inscrisul privind dezmanterirea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si terenuri Referințe
 Nu sunt

Imbunatatiri financiare
 Fenomene negative : terenul este un fost teren accidentat (actual, reabilitat) langa digul la Somes
 Accesibilitate dist./ tip drum : de la str. Careiului in spatele complexului comercial Nepy

6 Forma parcelei : poligonala (fig. geometrica plană închisă formată prin reuniunea mai multor segmente laterale)

Dimensiuni L x l (m) : cca mai lungă latură paralela cu tronaurul 97,69

7 Restricții de folosire : nu mi s-au adus la cunoștință
 Poluare : Nu
 Starca terenului : amenajat gazon in zona complex comercial
 Denivelari înclinare : NU
 Alitudine :
 Acoperire cu vegetatie lemnoasa : NU
 Disponibilitate sau absenta apa frigida : NU
 Gradul de fragmentare al microreliefului : obișnuit

8. Posibilitatile de racordare ale terenului la utilitati si distanta pana la acestea :
 - Alimentare cu apa : nu exista posibilitatea de racord
 - Canalizare : nu exista posibilitatea de racord
 - Gaze : nu exista posibilitatea de racord
 - Electricitate : exista posibilitatea de racord

10 TIPUL DRUMULUI DE ACCES : asfaltat
 11 POZITIA FATA DE CAILE DE TRANSPORT (Km)
 Rutier : Satu Mare - Centru 0,5 km

Valoare teren in zona Eur declarati /mp
 Valoare teren Grila Notarială 2023 280 lei 63,12 €/mp
 Valoare Evaluata avand in vedere CMBU 519,05 /mp 105,00 €/mp
Valoare parcela 44 mp 4.620 €

Date referitoare la

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan
1	curti constructii	DA



4)

1. Elemente privind identificarea proprietății : teren intravilan Satu Mare

Documente_topografica Proprietar XYZ Rezident SRL
C.F. 177773 Satu Mare

2. Elemente privind amplasarea si identificarea terenului :

Judet Satu Mare localitate Satu Mare
C.F. 177773 top 177773 total parcela 1.948 mp

Document identificare _____

3. Elemente privind mărimea suprafeței terenului : evaluat 67 mp

NU AM AVUT LA DISPOZITIE SCHIȚA DE DEZMEMBRARE

Amplasare (intravilan/extravilan) : intravilan Curți Construcții

Zona str Dunării - zona 2 fiscală in proximitatea digului la raul Somes

4. Destinația : clasa de risc

Terenuri cu riscuri naturale previzibile (inundabile, cu pericol de alunecare, avalanșe, calitatea tasării topografii variabilă in timp.

Categoriile de folosință conform C.F. pe teren nu există construcții

Localitatea apartinătoare și zona : Satu Mare zonă 2

Funcția economică și socială a localității : Zona semicentrală in Municipiul Satu Mare langa dig Activități specifice zonei comerciale - complex comercial

ANEL
EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ PENTRU INTRAVILAN
Carte Funcionară Nr. 277773 Satu Mare

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. de cadastru / Nr. CFI	Suprafața (mp)	Convenții / Referințe
177773	1.948	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61826 / 23/06/2019 Contract de vânzare-cumpărare nr. 6662 din 27.06.2019 emis de Notarul Gabriela Zăboacă	A1
61826 / 23/06/2019 Act Administrativ nr. 63819 din 27.06.2019 emis de DJI Satu Mare	A2

C. Partea III. SĂMĂNII

Inscrierile privind dezbaterile și alte drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și servitute	Referințe

1. Elemente privind identificarea proprietății : teren intravilan Satu Mare

Documente_topografica Proprietar XYZ Rezident SRL
C.F. 177774 Satu Mare

2. Elemente privind amplasarea si identificarea terenului :

Judet Satu Mare localitate Satu Mare
C.F. 177774 top 177774 total parcela 1.125 mp

Document identificare _____

3. Elemente privind mărimea suprafeței terenului : evaluat 74 mp

NU AM AVUT LA DISPOZITIE SCHIȚA DE DEZMEMBRARE

Amplasare (intravilan/extravilan) : intravilan Curți Construcții

Zona str Dunării - zona 2 fiscală in proximitatea digului la raul Somes

4. Destinația : clasa de risc

Terenuri cu riscuri naturale previzibile (inundabile, cu pericol de alunecare, avalanșe, calitatea tasării topografii variabilă in timp.

Categoriile de folosință conform C.F. pe teren nu există construcții

Localitatea apartinătoare și zona : Satu Mare zonă 2

Funcția economică și socială a localității : Zona semicentrală in Municipiul Satu Mare langa dig Activități specifice zonei comerciale - complex comercial

5. Caracteristici fizice :

ANEL
EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ PENTRU INTRAVILAN
Carte Funcionară Nr. 277774 Satu Mare

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. de cadastru / Nr. CFI	Suprafața (mp)	Convenții / Referințe
177774	1.125	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61826 / 23/06/2019 Contract de vânzare-cumpărare nr. 6662 din 27.06.2019 emis de Notarul Gabriela Zăboacă	A1
61826 / 23/06/2019 Act Administrativ nr. 63819 din 27.06.2019 emis de DJI Satu Mare	A2

C. Partea III. SĂMĂNII

Inscrierile privind dezbaterile și alte drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și servitute	Referințe

fara dezmembrare

Soi Nisipos In jud. Satu Mare predominant se gasesc solurile silvestre brune și solurile brune-galbui in zona soi Nisipos

Închiriată în folosință teren ocupat de strada Dunării carosabil și trotuar

Fenomene negative terenul este un fost teren accidentat (actual, reabilitat) langa digul la Somes

Accesibilitate dist./ tip drum de la str. Careiului in spatele complexului comercial Nepy

6. Forma parcelei poligonalfig. geometrică plană închisă formată prin reuniunea mai multor segmente laterale

Dimensiuni L x l (m): cea mai lungă latură paralela cu trotuarul 29.48

7. Restricții de folosință : nu mi s-au adus la cunoștință

Poluare: NU

Starea terenului : teren ocupat de strada Dunării carosabil și trotuar

Denivelări înclinare NU

Alitudine

Acoperire cu vegetație lemnoasă NU

Disponibilitate sau absența apă țigare NU

Gradul de fragmentare al microreliefului obișnuit

8. Posibilitățile de racordare ale terenului la utilități și distanța până la acestea :

- Alimentare cu apă nu există posibilitatea de racord

- Canalizare nu există posibilitatea de racord

- Gază nu există posibilitatea de racord

- Electricitate există posibilitatea de racord

10. TIPUL DRUMULUI DE ACCES: asfaltat

11. POZIȚIA FATA DE CAILE DE TRANSPORT (Km)

Rutier Satu Mare - Centru 0,5 km

Valoare teren in zona Eur declaratii /mp

Valoare teren Grila Notarială 2023 260 lei 63,12 € /mp

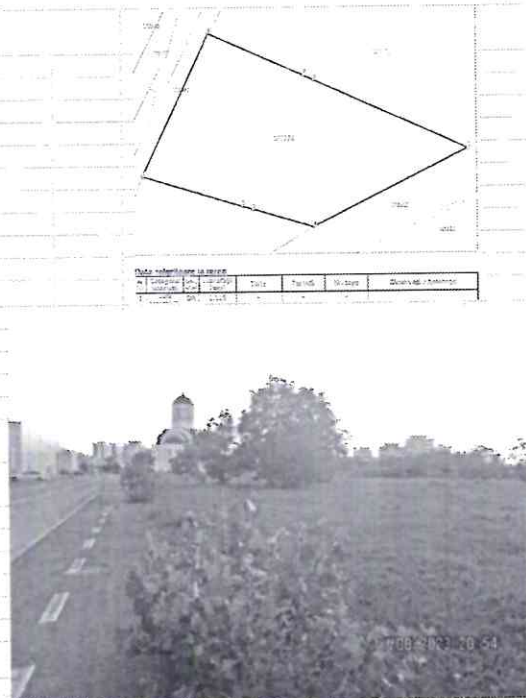
Valoare Evaluata avand in vedere CMBU 519,05 /mp 105,00 € /mp

Valoare parcela 74 mp 7.770 €

curs BNR, 11.05.2023 4,9433 Lei/Eur

comparabile	A	B	C	D
	11 €	119 €	44 €	63 €

preț/mp teren intravilan Drum Carei



5)

1. Elemente privind identificarea proprietății : teren intravilan Satu Mare
 Documente : topografica Proprietar : Municipiul Satu Mare
 C.F. 179861 Satu Mare

2. Elemente privind amplasarea și identificarea terenului :
 Judet Satu Mare localitate Satu Mare
 C.F. 179861 top 179861 total parcela 4.767 mp
 Document identificare

3. Elemente privind mărimea suprafeței terenului : evaluat 4767 mp

Amplasare (intravilan extra-vilan) : intravilan neproductiv
 Zona in proximitatea digului la raul Somes

4. Destinația : clasa de risc
 Terenuri cu riscuri naturale previzibile (monodabile, cu pericol de alunecare, avalanșe, călcare a bătăniilor, variabilă în timp.

Categoria de folosință conform C.F. pe teren nu există construcții
 Localitatea apartenență și zona : Satu Mare ZONA 3
 Funcția economică și socială a localității

5. Caracteristici fizice :
 Sol Nisipos În jud Satu Mare predominant se găsește solurile silvestre bune și solurile bromogalului în zona sol Nisipos

Îmbunătățiri finiciere teren lângă dig cu lucrări aferente
 Fenomene negative terenul este un fost teren accidentat (actual reabilitat) lângă digul la Somes
 Accesibilitate dist./tip drum de la buclă Independenței în spațiile complexului comercial INTEREX
 6. Forma parcelei : poligonală (fig geometrică plană) închisă formată prin reuniunea mai multor segmente laterali
 Dimensiuni L x l (m) : 46,931

7. Restricții de folosire : pe linia de front estică la distanța de 60.836 este linia electrică acționată pe stâlpi de beton cu conductoare ce decurg din aceasta

Poluare : Nu
 Starca terenului : teren ocupat de stradă carosabil și trotuar
 Denivelari/inclinare : NU
 Alitudine

Acoperire cu vegetație lemnoasă : NU
 Disponibilitate sau absența apă irigare : NU
 Gradul de fragmentare al microreliefului : obișnuit

8. Posibilitățile de racordare ale terenului la utilități și distanța până la acestea :

- Alimentare cu apă : da există posibilitatea de racord
 - Canalizare : da există posibilitatea de racord
 - Gază : da există posibilitatea de racord
 - Electricitate : da există posibilitatea de racord

10. TIPUL DRUMULUI DE ACCES : asfaltat

11. POZIȚIA FATA DE CAILE DE TRANSPORT (Km)

Rutier Satu Mare - Centru 1,2 km.

Valoare teren în zona Eur : declarată /mp
 Valoare teren Grila Notarială 2023 : 166 lei 33,58 €/mp medie terenuri 2000
 Valoare Evaluată stand în vedere CMBU : 123,58 /mp 25,00 €/mp
 Valoare parcela : 4767 mp 119,175 €
 curs B.N.R. 11.06.2023 : 4,9433 Lei/Eur

ANUL FI
 SA FIAS DE CARTE FURNIZARA
 PENTRU INFORMARE
 Carte Funciara Nr. 179861 Satu Mare

TEREN intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastre Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observații / Referințe
A1	179861	4.767	Teren de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierea privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68943 / 05/12/2017 Act Notarial nr. 2054, din 20.12.2017 emis de DOBREAN Adina Ghisdean S1: Prin prezenta acta sunt declarate în condiții de legalitate și conformitate cu legea: S1: Conținutul actului este în conformitate cu conținutul actului de încheiere a actului de vânzare-cumpărare nr. 179861/17.06.2017 emis de DOBREAN Adina Ghisdean, încheiat la data de 17.06.2017, înregistrat la Oficiul de Registrare a Actelor Notariale nr. 11 Satu Mare, în data de 17.06.2017.	A1
43005 / 15/07/2019 Act Notarial nr. 1197, din 10.07.2019 emis de OCR SATU MARE DE NOTARIE PUBLICĂ ȘTIINȚĂ ȘI ÎNȘIȘĂRI AACTIVITĂȚII NOTARIALE ȘI DE NOTARIE PUBLICĂ ȘTIINȚĂ ȘI ÎNȘIȘĂRI AACTIVITĂȚII NOTARIALE ȘI Somer - Anunț public nr. 28/2019/17.06.2019 în baza actului de încheiere a actului de vânzare-cumpărare nr. 179861/17.06.2017 emis de DOBREAN Adina Ghisdean.	A2

C. Partea III. SĂRĂCINI

Inscrieri privind desemnarea și modificarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și servitute	Referințe
Nr. 30/2019	



1. Elemente privind identificarea proprietatii		teren intravilan Satu Mare		Carte Funciara Nr. 188112 Satu Mare	
Documente topografice	Proprietar	RYOMA DESIGN & CONSTRUCTION SRL CIF 31524030			
C.F. 188112	Satu Mare				
2. Elemente privind amplasarea si identificarea terenului		A. Partea I. Descrierea imobilului			
Judet Satu Mare localitate	str.Alexandru Odobescu 91	Satu Mare	FIBRIN intravilan		
C.F. 188112	top 188112	total parcela	50 mp	Adresa: Loc. Satu Mare Str.Alexandru Odobescu, Nr. 91, Jud. Satu Mare	
Document identificare			50 mp	Nr. cadastrelor: Nr. cadastrale	Suprafata (mp)
3. Elemente privind marimea suprafetei terenului		Observatii / Referinte			
NU AM AVUT LA DISPONIBILITATE SC HIȚA DE DEZMEMBRARE	arabil				
Amplasare (in avizul extravilan) : intravilan		B. Partea II. Proprietari și acte			
Zona	str Odobescu - zona 3 fiscala	Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			
4. Destinatia :	clasa de risc	Referinte			
Categoriile de folosinta conform C.F. pe teren nu exista constructii		76270 / 0710/2022			
Localitatea apartinand si zona	Satu Mare	Act Notarial nr. 3714, din 07.10.2022 emisa de Mica Laura Georgiana:			
Funcția economică și socială a localității	Zona periferică în Municipiul Satu Mare, în dezvoltare	B1			
	zona rezidențială	Act Notarial nr. 3377, din 05.08.2022 emisa de Daniela Rodica:			
		B2			

5. Caracteristici fizice :

Sol Nisipos In jud Satu Mare predominant se gasesc solurile silestro-beune si solurile brone-galbui in zona sol Nisipos

Inbuuntati funciare

Fenomene negative zona in dezvoltare la marginea orasului

Accesibilitate dist/ tip drum) de la str Baritiu

6 Forma parcelei poligonal(fig geometrica plana inchisa formata prin reunirea mai multor segmente -latari

Dimensiuni L x l (m): cea mai lunga latime 11,828

7 Restrictii de folosire : nu mi s-au adus la cunoastinta

Poluare : NU

Starea terenului : neamenajat intre case

Denivelari/inclinare : NU

Altiudine

Acoperire cu vegetatie lemnoasa : NU

Disponibilitate sau absenta apa irigare : NU

Gradul da fragmentare al microrелефului : obisnuit

8.Possibilitatile de racordare ale terenului la utilitati si distanta pana la acestea :

- Alimentare cu apa : nu exista posibilitatea de racord

- Canalizare : nu exista posibilitatea de racord

- Gaze : nu exista posibilitatea de racord

- Electricitate : nu exista posibilitatea de racord

10 TIPUL DRUMULUI DE ACCES : pietruit

11 .POZIȚIA FATA DE CALE DE TRANSPORT (Km)

Rutier Satu Mare - Centru 2,8 km.

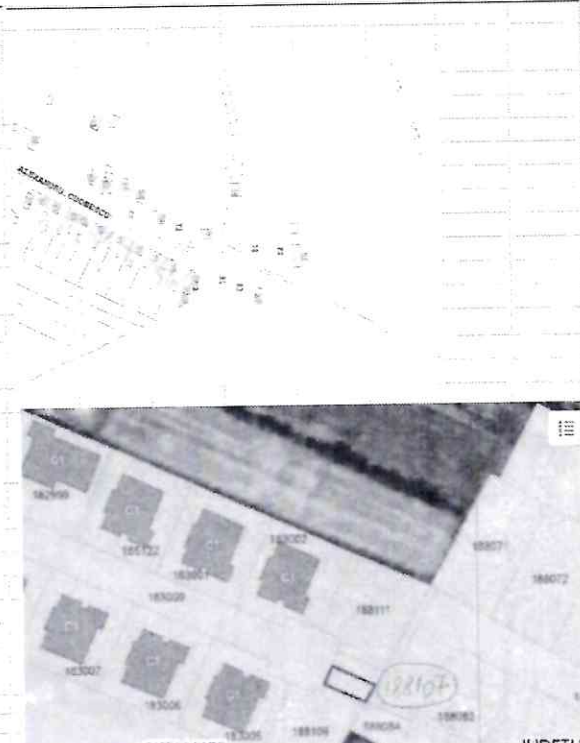
Valoare teren in zona Eur declaratii /mp

Valoare teren Grila Notariala 2023 230 lei 46.53 € /mp

Valoare Evaluata avand in vedere CMBU 247,17 /mp 50,00 € /mp

Valoare parcela 50 mp 2.500 €

curs B.N.R. 13.08.2023 4,9433 Lei/Eur



Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informatiilor si datelor extrase de pe piata specifica locala
- 3.2. Consideratii privind utilizarea

Analiza pietei imobiliare**3.1. Definirea Pieței si Pieței specifice**

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Piață imobiliară urmărește interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți și anume relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piață – curentă și viitoare. Analiza pieței imobiliare are ca punct de plecare analiza tipului de proprietate, potențialul acesteia de a produce venituri, localizare, caracteristicile acesteia dar și a investitorilor sau a potențialilor investitori. Piață imobiliară este constant modificată de diferitele reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaje între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structură, mărimea populației, aspectele economice ale zonei etc.

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Piața pe care se situează imobilele care fac obiectul raportului de evaluare este piața terenurilor libere situate pe lângă digul la râul Someș zona 2-a (respectiv a 3-a str. Someș) a municipiul reședință de județ.

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Teren intravilan
- zona a doua fiscală și de interes comercial
- Drum de acces : asfaltat
- Categorie de folosință : intravilan curți construcții și arabil (strada Brașov)

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa, trendurile ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Unul din obiectivele de dezvoltare urbană sustenabilă și de valorificare a resurselor de patrimoniu pe anul 2023 este ” Transformarea zonei degradate malurile Someșului între cele 2 poduri în zonă de petrecere a timpului liber pentru comunitate”

3.1.1 Analiza cererii probabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii se axează pe identificarea potențialilor cumpărători sau chiriași pentru o anumită proprietate. Zona proprietății evaluate este în zona mediana a municipiul Satu Mare, zona 2 -a pe lângă râul Someș. Datorită distanței relativ reduse de centrul municipiului, aproximativ 1- 2.5 km distanță, zona a cunoscut în ultimii ani o creștere semnificativă.

Cererea pentru locuințe în această zonă (cartier Micro 16, Micro 17, zona Liceului G.M. Zamfirescu - economic), este susținută de posibilitatea de a achiziționa o proprietate rezidențială tip casă și teren aferent, datorită prețului mai mic al terenului, comparativ cu cele întâlnite în cartierele vechi și central sau semicentrale, fiind cartiere în dezvoltare, iar accesul la punctele de interes social ale orașului este facil și rapid (stații de mijloace de transport în comun, școli, grădinițe, supermarket-uri, instituții de stat sau bancare). În această zonă există căi de acces asfaltate sau pietruite (în curs de realizare în zonele nou construite) și utilități existente.

Conform celor precizate, concluzia este că segmentul de cumpărători de proprietăți imobiliare de tipul casă de locuit cu teren aferent în Zona Strada Dunării, Strada Fântâniei și strada Brașov este format din familii tinere, cu venituri medii care doresc o locuință într-un cartier mai puțin populat de blocuri locuințe cu regim mare de înălțime, precum și de familii care au renunțat la apartamentele din zonele centrale și semicentrale ale municipiului Satu Mare pentru a se bucura de mai multă liniște, spații verzi și trafic mai puțin.

Cererea pentru astfel de proprietăți este bine mediatizată și solvabilă, aceasta este în creștere comparativ cu perioada după anul 2009, când creditele imobiliare au fost inaccesibile datorită avansului mare și a dobânzilor crescute.

Chiriile pentru proprietăți rezidențiale la nivelul zonelor analizate sunt la un nivel scăzut, deoarece nu sunt foarte multe proprietăți de acest gen scoase la închiriere majoritatea fiind proprietăți noi, construite în principiu, pentru uz personal, iar municipiul Satu Mare nu (mai) este centru universitar și populația acestui oras este aproximativ 100.000 locuitori. Proprietățile deja închiriate sunt pentru protocol, pentru specialiștii care vin din afara țării pentru a instrui muncitori de la fabricile din zona sau pentru a fi amenajate ca și birouri pentru desfășurarea diferitelor activități.

3.1.2 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Prețurile de tranzacționare în zonă sau în zone de interes similare sunt relativ puține și sunt cuprinse între 75.000-186.000 euro pentru proprietățile similare cu cea care face obiectul raportului de evaluare, din informațiile primite de la diverse agenții imobiliare, dezvoltatori imobiliari și proprietari.

În dimensionarea valorii proprietății s-au utilizat oferte recente din piață, verificate, localizate la nivelul municipiului comparativ cu proprietatea evaluată. După cum se poate observa din ofertele menționate mai sus diferența la prețul de vânzare cerut este dată de suprafața de teren aferentă construcției, localizarea, anexe

tabel comparabile

nr	descriere	zona	suprafață m ²	tip teren	clădire teren	front stradal	utilitati	pret Eur	pret Eur/mp	dotante ,acces	data expunerii
1	Imobil imobiliar oferit spre vânzare parcele de 440 m suprafață pe strada Paulus Balan in cartierul Miori 17	zona 1	440	carti comert	INTRAVILAN	18	A.C.G.D.3	37.000 €	85,23 €	asfaltata	2023
2	Teren intravilan zona 1 cu o suprafață multie de dezvoltare comercială sau industrială. Terenul poate fi construit în mai multe gospodării. Distribuție apă și	Strada Piner 3	1.900	carti comert	INTRAVILAN	25,05	A.C.G.D.3	267.000 €	140,53 €	asfaltata	2023
3	Teren intravilan zona 1 are o suprafață de 13700 mp. Doua terenuri disponibile la marșarș asfaltat	Zona 3	13.700	carti comert	INTRAVILAN	18	A.C.G.D.3	390.058 €	42,74 €	asfaltata	2023
4	TEREN Zona 10 Drumul Căminilor (Banga sediu RAR, utilități disponibile)	Drum Cămin 2064 m	18.700	agricol	agricol	40	A.C.G.D.3	220.000 €	11,76 €	asfaltata	2023
5	teren intravilan situat pe Str. Ghemghiu Șerbanu scara de apartamente auto - 17 av 105.000 euro negociabil	zona 2	1.700	carti comert	INTRAVILAN	15	A.C.G.D.3	55.000 €	32,35 €	asfaltata	
6	10000 metri pătrați Terenul informarea este de 12 Euro pe metri pătrați Zona 10 în zona 10	TRIKRISCU zona 10	8000	carti comert	INTRAVILAN	74,32	A.C.G.D.3	250.000 €	31,25 €	asfaltata	2023
7	Teren intravilan in zona 10 cu o suprafață de 1500 mp. Terenul este disponibil la marșarș asfaltat. Pret 75000 Euro negociabil	zona 1	1.500	carti comert	INTRAVILAN	24	A.C.G.D.3	75.000 €	50,00 €		
8	Teren teren 3000 mp, front 20m, zona 10 în zona 10, Satu Mare. Terenul este disponibil la marșarș asfaltat. Gaz, curent, canalizare	Zona 3	3.000	carti comert	INTRAVILAN	20	A.C.G.D.3	260.000 €	86,67 €		
9	Teren cu gaze, încluzând și toate utilitățile. Accesul este pe lângă drumul din zona 10 în zona 10, pe un drum de cartier în fața terenului	Drum Cămin 2064 m	500	MIXT	MIXT	40	acces la infrastructura utilitatilor	33.500 €	21,80 €		
10	Teren intravilan de vânzare în Satu Mare, având o suprafață de 900 mp. Terenul are o formă dreptunghiulară, cu front mare la 2 străzi	Zona 1 în zona 10	900	MIXT	MIXT	20	acces la infrastructura utilitatilor	42.000 €	46,67 €		
11	Teren oportunitate pentru investitori imobiliari	Zona 3 CARMANU	34.200	MIXT	INTRAVILAN	100	acces la infrastructura utilitatilor	1.026.000 €	30,00 €		
12	Teren intravilan 50. Măsoare suprafața 4.800mp 120 metri front aproximativ 10m. Utilități: curent, apă și gaz. Pret 125.000 Euro	Zona 8 Nagadea	4.800	intravilan	INTRAVILAN	16	A.C.G.D.3	125.000 €	14,20 €		
13	Teren intravilan, 60. Lucian Băga, lângă școala Automeșter	Zona 3 în zona 10	1.300	intravilan	INTRAVILAN	17	A.C.G.D.3	180.000 €	60,00 €		
14	Teren intravilan în zona 10, în zona 10 în Satu Mare. Suprafața terenului este de 1300 mp. Front 17m. Acces de pe Lucian Băga în satul Lucian Băga	Zona 3 în zona 10	1.300	intravilan	INTRAVILAN	17	A.C.G.D.3	180.000 €	60,00 €		
15	Teren situat în zona 10 în zona 10 în Satu Mare. Suprafața terenului este de 2717 mp. Terenul este construit și finalizat teren. Intravilan Front strada - 20m	zona 1	2.717	intravilan	INTRAVILAN	20	A.C.G.D.3	350.000 €	129,22 €		
16	De vânzare teren intravilan. Loc de casă în zona Pădure de Vânturi cu suprafață de 3000 mp. Front de 18m și lățime utilitatilor. Terenul este într-o zonă foarte frumoasă pentru case	zona 1	3000	intravilan	INTRAVILAN	18	A.C.G.D.3	60.000 €	20,00 €		

3.1.3 Echilibrul pieței

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung - datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În acest moment, piața imobiliară a proprietăților cu destinație rezidențială este o piață a cumpărătorului, care poate alege între ofertele din piață. Proiectele rezidențiale inițiate, au fost dublate de mici cartiere rezidențiale constând din parcele de teren sistematizate și dotate cu utilități pe care sînt construite imobile tip duplex oferite atât în variantă finisată cât și nefinisată la interior.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri libere, în prezent, oferta este relativ egală cu cererea.

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile variază în intervalul 48 - 85 euro/mp în funcție de suprafața, frontul stradal, utilități, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zona.

Capitol 3.2 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare poate fi definită astfel:

”Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare” – Evaluarea proprietății imobiliare – Editia a 13-a canadiană, București 2011.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

CRITERII CE DEFINESC CMBU TEREN LIBER	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	UTILIZARE AGRICOLA	CLĂDIRE REZIDENȚIALĂ	CLĂDIRE INDUSTRIALA
PERMISIBILĂ LEGAL	Proprietate NU poate obține permisele și autorizațiile legale prevăzute de regulamentele locale	Proprietate poate obține permisele și autorizațiile legale prevăzute de regulamentele locale	Proprietate NU poate obține permisele și autorizațiile legale prevăzute de regulamentele locale
FIZIC POSIBILĂ		Localizarea ,suprafața și topografia plană sunt optime pentru utilizare ca teren pentru construcții	
FEZABILĂ FINANCIAR		Este fezabilă financiar	
MAXIM PRODUCTIVĂ		este maxim productivă	

Cea mai bună utilizare susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață. Analiza celei mai bune utilizari pune accentul pe utilizările potențiale ale terenului considerat liber. CMBU a unui lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă, ci este conturată de forțele competitive care acționează pe piața și care fundamentează valoarea de piață. Cu toate acestea contribuția valorii construcțiilor existente precum și orice posibilă deteriorare a acestora, este importantă pentru determinarea CMBU a proprietății.

Pentru un investitor, valoarea unei proprietăți este dată de prețul la care el poate să achiziționeze o altă proprietate (posibil diferită de prima), dar care produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză

Capitolul 4. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

4.1 Abordarea pe baza analizei parametrilor tehnici

4.2 Abordarea pe baza comparației de piață (tehnica comparației relative)

Pentru a calcula valoarea terenului în cazul celei mai bune utilizări, aceasta se va considera liber și disponibil.

Etapele parcurse în evaluarea terenului au fost : cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile; verificarea veridicității datelor; alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustări); analiza rezultatelor și stabilirea unei valori. Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea ușoare modificări ale ofertei și calității terenului pe durata vieții omenești (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, deșertificare, cutremure și alunecări de teren).

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații. Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Astfel, dacă cumpărătorii anticipează că într-o anumită zonă va fi o cerere de spații de birouri în următorii 5 ani, ei ar putea fi motivați să cumpere terenuri pentru construcție. Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate.

Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem de puternice poate duce la creșterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietății. În orice caz, valoarea de piață este, în general, prețul cel mai probabil pe care îl poate susține piața și prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, preț și valoarea terenului.

Valoarea terenului este influențată de jocul dintre cerere și ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață.

Principiul substituției care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar, indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere. Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esențial.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice luate în considerare sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la fațadă, topografia, localizarea, orientarea față de vânt, soare sau vedere.

Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea și drenajul. Existența unor utilități, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un anumit scop. Îmbunătățirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate și telefon. Îmbunătățirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizarea și linii de utilități ce pot fi conectate. Valoarea terenului s-a considerat numai pentru cazul celei mai bune utilizări și prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber și disponibil

Metoda comparației directe

Evaluare teren intravilan și intravilan extins prin metoda comparației directe

- Metoda comparației directe este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și relativ sigure privind tranzacțiile de terenuri similare în zona.
- Prin această metodă prețurile/oferte și informațiile referitoare la terenuri similare / comparabile sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanare sau diferențieri.
- Astfel estimarea valorii terenului în cauză se face în ipoteza că acesta este liber sau cum se mai zice: este considerat liber –evident valoarea terenului fiind direct influențată de CMBU (Cea mai bună Utilizare) actuală a sa –constatată la data inspecției și raportată la data evaluării.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt anexate prezentului raport de evaluare).

Corecțiile avute în vedere sunt:

- **Corecție pentru negociere.** S-au estimat corecții în urma analizei de piață, precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, pentru vânzătorii hotărâți să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.
- **Drepturi de proprietate transmise.** Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potențial este deseori determinată sau limitată de condițiile contractuale existente.
- **Condiții de finanțare.** Prețul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar Definiția valorii de piața recunoaște termenii de plata ca fiind plata integrala cash.
- **Condițiile de vânzare.** Reflectă motivația cumpărătorului și /sau vânzătorului.
- **Condițiile pieței.** Țin cont de data tranzacției și de evoluția prețurilor proprietăților imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu.
- **Localizare (Amplasare și Vecinătăți):** Ajustările pe motivul amplasării și vecinătăților se fac atunci când caracteristicile proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă.

Chiar și în aceeași zonă apar diferențe; de exemplu, o casă cu vedere la parc și alta puțin mai departe. Evaluatorul trebuie să sesizeze că piața recunoaște că o locație este mai bună decât alta din diferite motive.

- **Caracteristici fizice și tehnice:** Ajustările țin cont de diferența de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în pantă lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adancime). Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare. Diferențele fizice și tehnice înseamnă diferențe de suprafață, rețea edilitară, tipul drumului de acces.
- **Suprafață** – Corecțiile pentru suprafața terenurilor au ținut cont de faptul că o suprafață mai mare este mai puțin accesibilă, având o piață mai restrânsă.

- **Deschiderea/Forma** - Corecțiile au avut în vedere forma și deschiderea parcelei de teren. Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unita tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinde sa creasca.
- **Rețeaua edilitară** – Corecțiile au avut în vedere utilitățile disponibile și costurile de racordare sau suplinire a lipsei de utilități. Ajustările tin cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice
- **Tipul drumului de acces** – Această corecție cuantifică diferența de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate.

Categorie de folosință (Eficiență) - Corecția ține cont de posibilitățile de utilizare ale terenului și de segmentul căruia i se adresează; Destinația (utilizarea terenului) Restricții legale - coeficienți urbansitici (POT, regim înălțime) Utilități Suprafața Vecinătăți

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparației directe, s-au efectuat corecții proprietăților comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecțiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică.

Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special”.

44. “Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață”.

45. “Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ”.

Acest criteriu este relevant, întrucât ridică problematica noțiunii de valoare pentru imobilul expertizat la nivelul fructificării și cum ar aprecia (cuantifica) un potențial cumpărător o deschidere de 97 ml la stradă versus o parcelă de dimensiuni similare în plan secund. Acest aspect a fost luat în considerare în cadrul evaluării, fiind cuantificat prin identificarea unor comparabile cu deschidere la stradă principală.

COMPARABILE vezi ANEXE

In grila Notarială 2023 Pentru toate terenurile ce fac obiectul unor cedări sau schimburi voluntare în vederea realizării unor lucrări de infrastructură și anume: drumuri, poduri etc sau racord la utilități (conducte de apă, stâlpi sau magistrale subterane de curent sau gaz) valoarea acestora va fi considerată ca fiind 10% din valoarea terenului din zona respectivă.

Descriere comparabile

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan , cu suprafata de 9433 mp , situat in zona strada Careiului . Accesul se face de pe strada Careiului cu intrare pe strada Stupilor , drumul de acces pana la teren este din pietris , cu toate utilitatile in zona . Frontul este de 49 ml , iar terenul este pretabil pentru constructie industrială sau ansamblu de casa.

11 €/m²

BLITZ ofera spre vanzare un teren intravilan, cu o suprafata de 2.1 ha pe strada Careiului. Accesul se face de pe drum asfaltat si are PUZ aprobat in HCL, terenul avand functiunea de institutii publice si

servicii pe suprafata situata la frontul drumului Carei pe o adancime de aproximativ 120m si zona rezidentiala pe restul suprafetei cu regim de inaltime P+M, P+1 . Front 63 m 119 €/m²

De vanzare teren intravilan - loc de casa cu suprafata de 450 mp in zona drumul Careiului, in spate la Galant Leasing langa case noi , cu toate utilitatile si front de 15 m. 44 €/m²

Pret: 20.000 eur

Zona micro 17

Teren intravilan 1800 mp zona Micro 17, strada Gheorghe Bulgar 60.000 € 33 €/m²

Teren intravilan, LOC DE CONSTRUIT CASA P+1 de vanzare, situat in Orasul Satu Mare, Strada Gheorghe Bulgăr (in cartierul de vile, cartierul de peste drum de Restaurantul Melody, spre Paulesti, in apropierea blocurilor din Micro 17).

Parcela are 18 Ari cu 15,63 metri front si 117 m. adâncime, conform cf. Detine certificat de urbanism informativ, extras CF etc. Pentru cei interesati va putem prezenta aceste certificate fara nici o problema. Fiind un cartier locuit, are toate utilitatile disponibile la drum. Drumul este pietruit, foarte bine intretinut dupa cum se poate vedea si in fotografii.

Pretul este de €60.000 (usor negociabil).

Teren intravilan front 17 m , zona frumoasa in Paulesti , este imprejmuit, drum de acces pietruit , toate utilitatile sunt pe strada la 4 m de teren , canalizare este la limita de proprietate doar trebuie montat camin 34 900 € 400 mp 87 €/m²

Vând teren situat in Satu Mare zona Păuleștiului,(Micro 17) cu autorizație de constructie . Terenul este in suprafata de 519 mp, front de 20 m 62 400 € 120 €/m²

STRADA ALEXANDRU ODOBESCU

Denumiri precedente

1966-1989	1948-1966	1945-1948	1940-1945
ODOBESCU	ODOBESCU	ODOBESCU	MEZO





Vand 21 arii in satu mare str ODOBESCU, cu front 18 m ptr constructii case,sau bloc,intravilan cu puz, utilitati aproape ,se vinde si in rate sau la schimb ... **79.000,00 EUR**

Proprietar vand teren intravilan de 10 ari (1000 mp) pe strada Panait Cerna, cu o casa in stil Tiny House, amenajat frumos, într-o zona liniștita, langa cartierul rezidential Prietenia. Zona fiind in dezvoltare continua este foarte cautata, asadar e o buna oportunitate si pentru investitie.

- Front stradal: 32 m

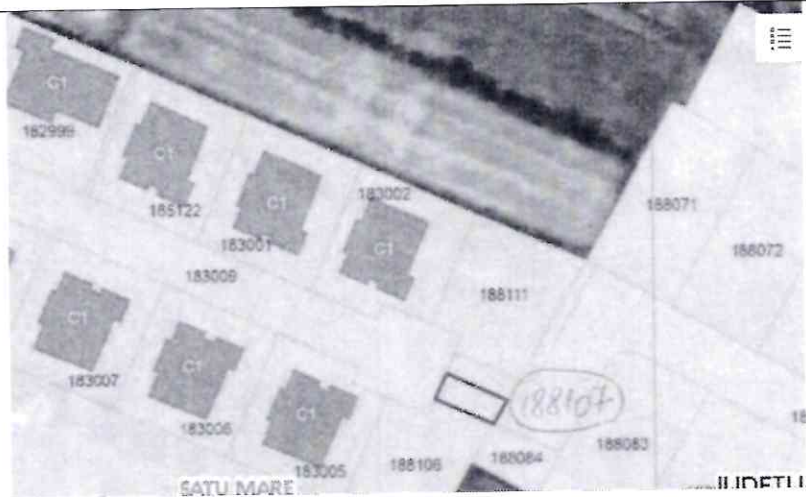
83.900 eur

Terenul intravilan este amenajat frumos cu gazon, iaz cu pesti, teren de joaca, ideal pentru recreere.

Poate fi atragator nu numai pentru tineri dar si pentru familii, sau pentru investitie.

Terenul fiind foarte spatios, este ideal si pentru a construi mai multe case, sau o casa mai mare, piscina etc., zona fiind linistita si totusi accesibila de centrul orasului. Drum pietruit, utilitatile la 120 m.

Din casa pana la poarta sunt trase toate conductele (apa, gaz, curent, canalizarea), canalizarea actual e legata pe o fosa septica eco mare de 3500 litri, asadar numai e nevoie de a transforma terenul aranjat intr-un santier pentru a racorda casa la utilitati



Reconcilierea rezultatelor obținute și estimarea valorii finale a obiectului Evaluării

nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA		natura teren	utilități	P.U 1eur=4,9433 lei		Valoare de piață estimată august 2023		
1	177770	177770	771	2 str. Dunării	DIG	Curți Construcții	lângă dig	in apropiere	40 lei	8,00 €	30.490 lei	6.168 €	
2	177775	177775	273	2 str. Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	lângă NEPY	in apropiere	519 lei	105,00 €	141.700 lei	28.665 €	
3	177775	177775	44	2 str. Dunării	trotuar lângă Nepy	Curți Construcții	lângă NEPY	in apropiere	519 lei	105,00 €	22.838 lei	4.620 €	
4	177773	177773	67	2 str. Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	lângă NEPY	in apropiere	519 lei	105,00 €	34.776 lei	7.035 €	
5	177774	177774	747	2 str. Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	lângă dig	in apropiere	519 lei	105,00 €	387.728 lei	78.435 €	
											TOTAL	617.532 lei	124.923 €
6	179861	179861	4767	3 str. Brașov	neproductiv	intravilan	lângă dig	in apropiere	124 lei	25,00 €	589.118 lei	119.175 €	
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	drum acces	in apropiere	247 lei	50,00 €	12.358 lei	2.500 €	
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	drum acces	in apropiere	247 lei	50,00 €	13.841 lei	2.800 €	
9	188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	drum acces	in apropiere	247 lei	50,00 €	22.245 lei	4.500 €	

Capitolul 5. • CONCLUZII

ANALIZA REZULTATELOR OBȚINUTE ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI ASUPRA VALORII

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

- Piața 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 agreat 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 proprietăților imobiliare

nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA		PROPRIETAR	natura teren
1	177770	177770	771	2 str.Dunării	DIG	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă dig
2	177775	177775	273	2 str.Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
3	177775	177775	44	2 str.Dunării	trotuar lângă Napy	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
4	177773	177773	67	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă NEPY
5	177774	177774	747	2 str.Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezydent srl	lângă dig
6	179861	179861	4767	3 str.Brașov	neproductiv	intravilan	Mun Satu Mare	lângă dig
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	Ryoma Design&construction	drum acces
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces
9	188511 și 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	drum acces

VALORILE RECONCILIATE

nr	C.F.	top	suprafața mp	zona	FOLOSINȚA		PROPRIETAR	P.U 1eur=4,9433 lei		Valoare de piață estimată august 2023	
1	177770	177770	771	2 str. Dunării	DIG	Curți Construcții	XYZ Rezident sr	40 lei	8,00 €	30.490 lei	6.168 €
2	177775	177775	273	2 str. Dunării	lângă Dig Someș	Curți Construcții	XYZ Rezident sr	519 lei	105,00 €	141.700 lei	28.665 €
3	177775	177775	44	2 str. Dunării	trotuar lângă Nepy	Curți Construcții	XYZ Rezident sr	519 lei	105,00 €	22.838 lei	4.620 €
4	177773	177773	67	2 str. Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezident sr	519 lei	105,00 €	34.776 lei	7.035 €
5	177774	177774	747	2 str. Dunării	carosabil+trotuar	Curți Construcții	XYZ Rezident sr	519 lei	105,00 €	387.728 lei	78.435 €
									TOTAL	617.532 lei	124.923 €

6	179861	179861	4767	3 str. Brașov	neproductiv	intravilan	Mun Satu Mare	124 lei	25,00 €	589.118 lei	119.175 €
7	188112	188112	50	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	Ryoma Design&construction	247 lei	50,00 €	12.358 lei	2.500 €
8	188107		56	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	247 lei	50,00 €	13.841 lei	2.800 €
9	188511 si 188512		90	3 str. Odobescu	arabil	intravilan	?	247 lei	50,00 €	22.245 lei	4.500 €

DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE**IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:**

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase,

- substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
 10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

11. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

12. CERTIFICARE

Subsemnata Olimpia Dorina Pop certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data menționată
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

