



INCO CONSULTING srl

300351 Timișoara, str. Macilor nr.26A, Jud. Timiș

Tel: 0256-475756, Fax: 0256-475236, email: mbojinca@yahoo.com

Capital social: 26.000 RON, J35/460/1999, CUI: RO11840194

Membru corporativ ANEVAR - autorizatia nr.0096/2022

Nr. Inreg. raport : 109/2022

RAPORT DE EVALUARE REDEVENȚĂ



**TEREN INTRAVILAN ARABIL, PROPRIETATEA DOMENIULUI PRIVAT AL
COMUNEI ȘEMLAC, JUD. ARAD,**

Înscris în cf nr. 303789 Șemlac, nr. topografic/nr. cadastral: 303789

(Nr. CF vechi 8161, nr. topografic: 5795-5812/1)

Solicitant: PRIMĂRIA COMUNEI ȘEMLAC, JUD. ARAD

- 2022 -



CUPRINS:

SINTEZĂ	3
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2. PREZENTAREA DATELOR	11
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII	11
2.2. DESCRIEREA JURIDICĂ	11
2.3. INFORMAȚII DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI, AMPLASARE	11
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT	12
3. PIAȚA IMOBILIARĂ	13
3.1. CONSIDERENTE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ	13
3.2. DEFINIȚIA PIEȚII	14
3.3. ANALIZA CERERII	14
3.4. ANALIZA OFERTELOR	14
3.5. ECHILIBRUL PIEȚII	15
4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	16
5. EVALUAREA	17
5.1. MOD DE ABORDARE	17
5.2. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI	18
5.3. SELECTAREA RATEI DE CAPITALIZARE	24
5.4. ESTIMAREA RĂNDAMENTULUI ANUAL	24
6. CONCLUZII	25
6.1. REZULTATELE OBTINUTE	25
6.2. PROPUNEREA VALORII RĂNDAMENTULUI	25

ANEXE:

Anexa 1 – Extras de carte funciară

Anexa 2 – Identificare pe geoportal ANCP

Anexa 3 - Fotografii

Anexa 4 - Oferte de vânzare terenuri

Anexa 5 - Extras din Anexa grila notarilor Arad :

http://www.uztop.ro/files/expertize2022/CNPTInisouta/Anexe_Arad_2022.pdf



Sinteză

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Șemlac, jud. Arad, cu sediul în loc. Șemlac, nr. 656, jud. Arad, cod fiscal 3518830, în calitate de **beneficiar**, reprezentată de Primar Lotiția Stoian.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de teren intravilan, având categoria de folosință arabil, înscrise în:

- ✓ teren intravilan în suprafață de 63.675 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 303789 Șemlac, nr. cadastral/nr. topografic: 303789, [Nr. CF vechi 8161, nr. topografic: 5795-5812/1], situat în loc. Șemlac, jud. Arad, proprietar Comuna Șemlac.

Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării aparține domeniului privat al comunei Șemlac.

Scopul evaluării este stabilirea redevenței în vederea concesionării. Conform codului administrativ art.307 pentru stabilirea redevenței se va avea în vedere valoarea de piață a imobilului concesionat.

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren categoria de folosință – arabil.

Din punct de vedere al vandabilității se precizează că :

- ținând cont de caracteristicile proprietății analizate, actualmente terenurile supuse evaluării sunt deținute de către domeniul privat al comunei Șemlac;
- accesul la teren se face de pe DJ 709D, la dreapta pe str. Morii, continuând drumul peste calea ferată și la cca 900 m pe partea stângă se află terenul supus evaluării;
- la data evaluării cca 70% din suprafața terenului necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea la stadiul de teren arabil, fiind ocupat de platforme betonate, resturi de fundații de la diverse construcții și vegetație crescută.
- piața este limitată.

Valoarea de piață a redevenței anuale estimată, propusă de evaluator pentru întreg terenul supus evaluării, este :

Redevența anuală = 0,1 euro/mp
respectiv, în lei, la cursul de schimb valutar de 4,9477 lei/euro
Redevența anuală 0,49477 lei/mp
Redevența totală anuală pentru 63.675 mp = 6.368 euro echivalentul a 31.507 lei

Valoarea estimată nu conține tva;

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către ing. Bojincă Mihail, Evaluator autorizat specializarea EI, EPI,EBM, EIF, Membru ANEVAR, leg. nr. 10830.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați:

Prezentul raport de evaluare se adresează:

- Primăriei Comunei Șemlac, jud. Arad, cu sediul în loc. Șemlac, nr. 656, jud. Arad, cod fiscal 3518830, în calitate de beneficiar.

Raportul este confidențial, strict pentru client și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și utilizatorului 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.

1.3. Scopul evaluării:

Scopul evaluării este stabilirea redevenței pentru concesionare.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de 4 parcele de teren intravilan, având categoria de folosință arabil, înscrise în:

- ✓ teren intravilan în suprafață de 63.675 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 303789 Șemlac, nr. cadastru/nr. topografic: 303789, (Nr. CF vechi 8161, nr. topografic: 5795-5812/1), situat în loc. Șemlac, jud. Arad, proprietar Comuna Șemlac.

Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării aparține domeniului privat al comunei Șemlac.

1.5. Tipul valorii:

Valoarea estimată este valoarea de piață.

Conform Standardelor de evaluare a a bunurilor – SEV 104 *Tipuri ale valorii:*



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

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor și a standardelor pentru evaluări specifice, după cum urmează:

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

1.6. Data evaluării:

23.05.2022 (1 € = 4,9477 lei)

1.7. Data inspecției proprietății:

Inspecția proprietății a fost efectuată de evaluator la data de 23.05.2022. Au fost făcute fotografii, anexate la prezentul raport.

1.8. Data raportului: 24.05.2022.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării:

- informarea, pe baza unei liste de informații furnizată de către client;
- identificarea și inspecția amplasamentului;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în raport;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunului;
- estimarea valorii bunului.



1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea:

Raportul de evaluare s-a elaborat având la bază următoarele surse de informare:

- ↓ informații privind proprietatea conform cu documentele puse la dispoziție de către client;
- ✓ Cartea Funciară nr. 303789 Semlac , nr. cadastral/nr. topografic : 303789, (Nr. CF vechi 8161, nr. topografic: 5795-5812/1), Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Arad, BCPI Arad, nr. cerere 50640/26.04.2022;
- ↓ Identificare teren pe geoportal
- ↓ informații primite de la client;
- ↓ informații privind piața imobiliară specifică. Valorile din ofertele de vânzare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse de informare: site-uri cu anunțuri imobiliare: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro;
- ↓ alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost: clientul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate; baza de date a evaluatorului; informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare; informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro; piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți similare proprietăților supuse evaluării.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale.

Acest raport de evaluare a fost redactat pe baza următoarelor ipoteze și ipoteze speciale:

- evaluarea a fost realizată la solicitarea Primăriei Comunei Șemlac, Jud. Arad;
- inspecția proprietății și identificarea la fața locului s-a făcut de către evaluator la data de 23.05.2022;
- proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de teren intravilan, având categoria de folosință arabil, înscris în:
 - ✓ teren intravilan în suprafață de 63.675 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 303789 Semlac , nr. cadastral/nr. topografic : 303789, (Nr. CF vechi 8161, nr. topografic: 5795-5812/1), situat în loc. Semlac, jud. Arad, proprietar Comuna Șemlac;
- dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării aparține domeniului privat al comunei Șemlac;
- informațiile și documentele privind terenul evaluat au fost furnizate de către proprietar;

- la data evaluării cca 70% din suprafața terenului necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea la stadiul de teren arabil, fiind ocupat de platforme betonate, resturi de fundații de la diverse construcții, ruine și vegetație (arbori) crescută datorită lipsei lucrărilor de întreținere.
- estimarea valorii s-a făcut considerând terenul liber;
- se presupune o stăpânire responsabilă și competentă a terenului supus evaluării;
- evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea 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 dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa;
- informațiile și documentele furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Informațiile și documentele au fost considerate corecte și au fost luate ca atare. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului, 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 acurateții informațiilor și a autenticității documentele furnizate de beneficiar și terțe părți. Evaluatorul nu are competența de a verifica autenticitatea documentelor primite și a considerat că acestea sunt autentice;
- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate. Se presupune că dreptul de proprietate este valabil, iar proprietatea poate fi tranzacționată pe piață;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau republicane sau de către organizații sau instituții publice sau private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile a proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, considerând datele puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere;
- se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile și regulamentele de construcție, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată;
- 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, 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; se presupune că nu s-au înregistrat depășiri ale limitelor proprietății, în afara cazului în care sunt amintite în raport;

- nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest și alte materiale potențial periculoase poate afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu dacă este nevoie;

- situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

- consimțământul scris al evaluatorului 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 asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;



- evoluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu au voie să fie utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile.

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;
- conținutul raportului, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă, și în alte evaluări, și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;
- raportul de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care :

- raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt . Se specifică că aceasta este o valoare la data evaluării, care a fost determinată în condițiile actuale ale pieței imobiliare. Piața imobiliară este actualmente în dezechilibru ca urmare a situației economice actuale. Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, INCO CONSULTING SRL nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți;
- utilizatorul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus ;
- s-au prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul și utilizatorul.

1.13. Declarația de conformitate:

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl somnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și cu ipotezele și ipotezele speciale 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, își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

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.

Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR,

1.14. Certificare

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate 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, efectuată la data 23.05.2022;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am (avem) niciun interes (sau dacă există, acesta trebuie specificat) actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am (avem) niciun interes personal (sau dacă există, acesta trebuie specificat) față de vreuna din părțile implicate;
- Implicarea mea (noastră) în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Am realizat personal inspecția bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării. Pentru realizarea raportului nu am primit (am primit) asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

1.15. Descrierea raportului:

Prezentul raport de evaluare este un raport în forma detaliată și constă din 25 pagini plus anexe: copii xerox după extrasele de carte funciară pentru informare, amplasarea proprietății, fotografii, oferte de vânzare, prezentând baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului.



2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății

Identificarea și informarea asupra proprietății imobiliare supuse evaluării s-a realizat cu ocazia inspecției efectuată la data de 23.05.2022 de către evaluator.

Au fost făcute fotografii, prezentate în anexe la prezentul raport de evaluare.

Localizarea terenului s-a făcut în baza informațiilor primite de la client, precum și pe geoportal: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>.



2.2. Descrierea juridică

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Proprietarul terenului supus evaluării este Domeniul Privat al Comunei Șemlac, jud. Arad, conform extraselor de Carte Funciară anexate la raport:

- ✓ Cartea Funciară nr. 303789 Șemlac, nr. cadastral/nr. topografic : 303789, (Nr. CF vechi 8161, nr. topografic: 5795-5812/1), Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Arad, BCPI Arad, nr. cerere 50640/26.04.2022.

2.3. Informații despre zonă, oraș, vecinătăți, amplasare

Terenul este amplasat în comuna Șemlac, jud. Arad, pe drumul spre Șemlac, pe partea dreaptă a drumului DJ 709D, după calea ferată, în zona de nord a localității.

Accesul la teren se face de pe DJ 709D, la dreapta pe str. Morii, continuând drumul peste calea ferată și la cca 900 m pe partea stângă se află terenul supus evaluării – drum de asfalt și betonat.

În zonă predomină terenuri extravilane arabile; zona rezidențială se află la cca 1 km de terenul evaluat.

Amplasarea în zonă este prezentată în imaginile de mai jos:



2.4. Informații despre amplasament

Caracteristici fizice:

- Suprafața parcelei este de 63.675 mp
- Categoria de folosință: arabil
- Tip teren: intravilan conform înscrierii din CF
- Tip drum acces – beton
- Încăinare: plan
- Formă – neregulată, în formă de L
- Utilități: energie electrică la cca 1 Km
- Vecini: terenuri extravilane arabile și drum comunal care face legătura cu drumul european E68 (Arad – Nădlac).

Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării aparține domeniului privat al comunei Șemlac.

La data inspecției cca 70% din suprafața terenului necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea la stadiul de teren arabil, fiind ocupat de platforme betonate, resturi de fundații de la diverse construcții și vegetație crescută.

3. Piața imobiliară

3.1. Considerente privind piața imobiliară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate 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 locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului la 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, fiind 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 mai multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informații despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul, vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe.

3.2. Definierea pieței

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

În ceea ce privește terenul supus evaluării, acesta reprezintă un teren situat în zonă extravilană a localității Șemlac, în care predomină proprietăți destinate activităților agricole, compuse din teren arabil și la cca 1 km proprietăți rezidențiale de la marginea localității.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane arabile (intravilan extins), iar ca și arie geografică, se poate defini ca cea a localității Șemlac.

3.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, cererea pentru terenuri intravilane se manifestă în special din partea persoanelor juridice, care au drept scop construirea de spații de producție și depozitare.

Terenurile cele mai căutate sunt cele extravilane, destinate activității agricole.

Privind proprietatea evaluată, piața este limitată datorită caracteristicilor suprafeței, a utilizării și a dreptului de proprietate.

3.4. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Valoarea terenurilor de vânzare este influențată de locul unde se află terenul, gradul de echipare edilitară, acces etc.

Cei care vând terenuri în intravilan sunt în general persoane fizice care doresc să-și cumpere o altă proprietate, persoane care se mută din localitatea Șemlac, sau care au primit o moștenire.

De asemenea, se mai vând proprietăți ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Urmare a analizei pieței și având în vedere faptul că proprietatea evaluată este reprezentată de un teren intravilan arabil, cu suprafață mare de 63.575 mp, se poate spune că oferta pe piața imobiliară pentru proprietăți similare este redusă, predominând oferte pentru terenuri agricole.

La data evaluării, a fost găsită o singură ofertă de vânzare teren intravilan în localitatea Șemlac, astfel au fost alese și două oferte de vânzare din localitățile Pecica și Șeitin.

S-au găsit următoarele oferte de vânzare:

- teren situat în localitatea Șemlac, situat la nord de comună cu acces direct la drum european E68, în suprafață de 37.000 mp, front stradal 75 m, acces drum asfaltat, preț solicitat 11 Euro/mp;
- teren situat în localitatea Șeitin, având suprafața de 16.611 mp, front stradal cca. 120 m, acces drum asfaltat (DJ709D), preț solicitat 8,0 Euro/mp;
- teren situat în localitatea Pecica, la drum asfaltat DJ 709D, suprafață de 43.200 mp, front stradal cca. 70 m, acces drum asfaltat, preț solicitat 15 Euro/mp.

3.5. Echilibrul pieței

Oferta de terenuri în localitatea Șemlac este redusă, aceasta reflectă situația actuală pe piața imobiliară. Astfel, o parte din vânzătorii nu se grăbesc să încheie o tranzacție, țin la prețul cerut, care poate fi foarte ridicat dar care pot negocia mult.

Privind proprietatea evaluată, piața este reglementată datorită dreptului de proprietate.

4. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile de bază ale evaluării proprietăților îl constituie "Principiul celei mai bune utilizări", care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății (activului) care îi va da cea mai bună valoare (de piață) în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximum productivă;

O utilizare care nu este legal permisă sau fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare a sa.

Conform extraselor de Carte Funciară, a localizării și a declarației clientului terenul este situat în intravilanul comunei Șemlac, la cca 1 km de ultima casă din comună, având categoria de folosință arabil.

Ținând cont de caracteristicile proprietății analizate și a faptului că actualmente terenul supus evaluării este deținut de către domeniului privat al comunei Șemlac, evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare este de teren cu pentru teren arabil.

5. Evaluarea

5.1. Mod de abordare

Pentru estimarea valorii redevenței s-a aplicat metoda capitalizării venitului.

Această presupune următoarele etape :

- Estimarea valorii de piață a terenului
- Stabilirea ratei de capitalizare
- Stabilirea redevenței aplicând metoda capitalizării

Pentru estimarea valorii de piață a terenului s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate,
- identificarea și inspecția obiectivului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimată în raport,
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii proprietății,
- estimarea valorii.

Identificarea și informarea asupra obiectivului supus evaluării s-a realizat de către evaluator prin deplasare la fața locului, de unde s-au cules informații de la client și au fost făcute fotografii.

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

- *tipul valorii* adoptat, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții de pe piața relevantă.

Prin urmare, s-a utilizat abordarea prin piață pentru estimarea valorii proprietății.

5.2. Estimarea valorii de piață a terenului

Estimarea valorii de piață a terenului s-a realizat folosind comparația directă. Pentru coerență s-a comparat cu valoarea din grila notarilor.

Analiza pieței imobiliare nu a adus informații despre închirierea terenurilor în localitatea Șemlac, astfel ca valoarea redevenței să fie estimată în mod adecvat și credibil, prin urmare, evaluatorul a utilizat metode de capitalizare.

Conform grilei notarilor http://www.inmnr.ro/fiica/cvactiuc2022/CNPTimisoara/Anexe_Arad_2022.pdf, prețul mediu pe mp de teren intravilan este de 7,0 euro.

ANEXA 10

ANEXA 10

Teren intravilan

Judetului Arad

ANEXA 10

ANEXA 10

Localitatea	suprafata	Localitatea	suprafata	Localitatea	suprafata	Localitatea	suprafata	Localitatea	suprafata
Bandrele	15	Lăptărești	1	Clăbuc	5	Clăbuc Mare	1,5	Șimoneasa	20
Beașeu	7	Podgori	1,5	Pârșeu Mare	2	Sâmbărești	2	Șimonești	14
Bereș	50	Teș	1,5	Pârșeu Mic	1	Mureș	2	Târnova	4
Bălanțeni	5	Târnova	1,5	Pârșeu	1	Solu Mare	2	Agriș Mare	2
Bălanțeni	40	Reșeni	2	Cărbănt	1,5	Săpănuț German	4	Arboreș	2
Bărn	5	Agriș Mic	2	Șanț	1,5	Șanț	4	Șanț	2
Bărn	10	Șanț	2	Șanț	2	Șanț	4	Șanț	2
Căna	12	Șanț	1	Șanț	2	Șanț	2	Șanț	2
Căna	5	Șanț	1	Șanț	1,5	Șanț	2	Șanț	2
Cănaș	2	Șanț	2	Șanț	1	Șanț	2	Șanț	2
Cănaș	1	Șanț	4	Șanț	2	Șanț	4	Șanț	1
Cănaș	4	Șanț	1	Șanț	1	Șanț	4	Șanț	2
Cănaș	1	Șanț	1	Șanț	4	Șanț	2	Șanț	2
Cănaș	2	Șanț	1,5	Șanț	1,5	Șanț	2	Șanț	2
Cănaș	1	Șanț	2	Șanț	1	Șanț	2	Șanț	2
Cănaș	1	Șanț	1,5	Șanț	1	Șanț	2	Șanț	1
Cănaș	2	Șanț	2	Șanț	1,5	Șanț	1	Șanț	2
Cănaș	1	Șanț	20	Șanț	1	Șanț	1,5	Șanț	2
Cănaș	1	Șanț	12	Șanț	2	Șanț	1,5	Șanț	1
Cănaș	1	Șanț	1	Șanț	10	Șanț	2	Șanț	2
Cănaș	1,5	Șanț	4	Șanț	2,5	Șanț	4	Șanț	1,5

NOTA

- Valoarea exprimată în euro pe unitatea de suprafață, mediu piață.
- Pentru terenurile arabile și pășuni în intravilanul localității cu suprafațe mai mari de 1500 mp, valoarea exprimată în euro excede 1500 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată mai sus, iar valoarea pentru primii 1500 mp va fi calculată conform tabelului.
- Valoarea pentru terenuri arabile în intravilan, cu suprafațe mai mici de 10000 mp vor fi calculate la 35% din valoarea exprimată pentru terenurile intravilane din fiecare localitate (sau zona cu cea mai mică valoare).
- Valoarea pentru terenurile intravilane în categoria de terenuri agricole va fi calculată la 10% din valoarea din tabel.

INFORMAȚII

www.incoconsulting.ro tel: 0766888888 0766107666 fax: 0766422120

01.04.2022

În grila notarilor se face observația:

"2. Pentru terenurile arabile și pășuni în intravilanul localității cu suprafațe mai mari de 1500 mp, valoarea suprafeței care excede 1500 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată mai sus, iar valoarea pentru primii 1500 mp se va calcula conform tabelului."

"4. Valoarea pentru terenuri arabile în intravilan, cu suprafațe mai mari de 10000 mp vor fi calculate la 35% din valoarea exprimată pentru terenurile intravilane din fiecare localitate (sau zona cu cea mai mică valoare)."

5.2.1. Metoda comparației directe

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobiliare*:

86. *Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.*

87. *În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect*

88. *În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.*

89. *Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.*

Conform SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*:

20.1. *Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.*

20.2. *Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se alocă o importanță semnificativă în următoarele situații:*

(a) *activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit,*

(b) *activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau*

(c) *există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.*

Conform SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*:

50.2. *Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluatorul ar trebui să adopte unitățile de comparație pe care participanții de pe piață le consideră general acceptate și adecvate în funcție de tipul de activ evaluat.*

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor și diferențelor între proprietăți.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Procedura de aplicare a metodei are următoarele etape:

- ✓ cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacții sau oferte de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată;
- ✓ verificarea și confirmarea veridicității și corectitudinii datelor obținute și a faptului că tranzacțiile au fost obiective;
- ✓ alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- ✓ criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează valoarea;
- ✓ compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (dacă compararea nu este posibilă respectiva proprietate se elimină din categoria celor comparabile);
- ✓ analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea;
- ✓ elementele de comparație de bază sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au ca și consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară, fiind în ordine următoarele:
 - ↓ drepturile de proprietate transmise
 - ↓ condițiile de finanțare
 - ↓ condițiile de vânzare
 - ↓ cheltuielile efectuate imediat după vânzare
 - ↓ condițiile de piață
 - ↓ localizarea
 - ↓ caracteristicile fizice
 - ↓ utilitățile disponibile
 - ↓ zonarea
 - ↓ cea mai bună utilizare
- ✓ analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare, sau interval de valori.

Dat fiind faptul că terenul evaluat este un teren intravilan, categoria de folosință – arabil, pentru estimarea valorii au fost selectate oferte de vânzare de terenuri intravilane similare.

Informațiile din ofertele de vânzare au fost verificate de către evaluator, pentru confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte, în vederea alegerii unor criterii de comparație relevante.

Caracteristicile comparabilelor sunt prezentate în tabelul nr. 1

Pentru estimarea prețurilor de vânzare ale terenurilor comparabile, la data evaluării, prețurile de ofertă au fost ajustate cu 20%, marja de negociere fiind cuprinsă între 10%-25%.

Caracteristicile ofertelor de terenuri au fost analizate și comparate cu cele ale fiecărui teren supus evaluării și s-au aplicat ajustările aferente.

Pentru efectuarea ajustărilor s-a folosit grila de piață, în care sunt prezentate pe linii elementele de comparație, iar pe coloane terenul supus evaluării și proprietățile comparabile.

Ținând cont de aceste oferte de vânzare sau de tranzacții încheiate, de accesul la căile de transport, de localizare, mărimea frontului stradal, utilități, de tipul de drum, precum și din analiza datelor de piață, au fost efectuate ajustările aferente asupra comparabilelor.

Tabelul nr. 1 – Estimarea valorii de piață pentru terenul înscris în CF nr. 303789 Șemlac

Identificare	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
53.675	37.000	16.611	43.200
PREȚ OFERTĂ (EURO)	407.000	132.888	648.000
Prețul de ofertă (EUR/mp)	€ 11,00	€ 8,00	€ 15,0
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere (EURO/mp)	-2,20	-1,00	-3,00
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	8,80	6,40	12,00

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Șemlac - CF 303789, nr.top/nr. cad. 303789	Șemlac, E68 drumul Arad-Nadlac	Șelcin	Pecica
Suprafața (mp)	53.675	37.000	16.611	43.200
PREȚ VÂNZARE (EUR)				
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		8,80	6,40	12,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,80	6,40	12,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficient urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,80	6,40	12,00
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,80	6,40	12,00
CONDITII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,80	6,40	12,00
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	cheltuieli pt aducere la stadiul de teren arabil	-	-	-
Ajustare procentuala		-10%	-13%	-4%
Ajustare totală		-€ 0,86	-€ 0,86	€ 0,50
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7,94	€ 5,54	€ 11,50

CONDITII DE PIATA				
Conditii ale preții	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7,94	€ 5,54	€ 11,50
LOCALIZARE				
Localizare	Șemlaci - CF 303280, nr. top/nr. cad: 303789	Șemlaci, E68 drumul Arad-Nadlac	Șetin	Pecica
Ajustare procentuală		-25%	10%	35%
Ajustare totală		€ 1,58	€ 0,55	€ 4,02
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5,55	€ 5,09	€ 7,47
CARACTERISTICI FIZICE				
Mărimi (dimensiune) - mp	63.675	37.000	16.611	43.200
Ajustare procentuală		-13%	-24%	-10%
Ajustare totală		€ 0,77	€ 1,43	€ 0,75
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5,18	€ 4,66	€ 6,73
Front stradal - deschidere (m)	1 front stradal de 121,5 m	1 front stradal de 75 m	1 front de 120 m	1 front de 70 m
Ajustare procentuală		0%	5%	0%
Ajustare totală		€ 0,00	€ 0,23	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5,18	€ 4,43	€ 6,73
Topografie și forma	plan, formă neregulată	plan, formă regulată	plan, formă regulată	plan, formă regulată
Ajustare procentuală		-25%	-25%	-25%
Ajustare totală		€ 1,27	€ 1,31	€ 1,87
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3,91	€ 3,32	€ 4,86
Acces	drum betonat	acces direct la E68	drum asfaltat (D)7050	drum asfaltat (DN7)
Ajustare procentuală		-30%	-10%	-10%
Ajustare totală		€ 0,78	€ 0,33	€ 0,75
Preț ajustat (EUR/mp)		3,13	2,99	4,11
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități	enel la cca 1km	similar	enel la strada	toate utilitățile la strada
Ajustare procentuală		0%	-10%	-20%
Ajustare totală		€ 0,00	€ 0,30	€ 0,82
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3,13	€ 2,69	€ 3,29
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan arabil, la cca 1 km de proprietăți rezidențiale	intravilan extins, ieșire la E68	intravilan extins, la cca 100 m de proprietăți rezidențiale	intravilan extins, la cca 100 m de proprietăți rezidențiale
Ajustare procentuală		0,0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (Euro/mp)		€ 3,13	€ 2,69	€ 3,29
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Destinații posibile	arabil	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial
Ajustare procentuală		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Ajustare totală		€ 0,63	€ 0,54	€ 0,66
Preț ajustat (Euro/mp)		€ 2,50	€ 2,15	€ 2,63
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 6,30	€ 4,25	€ 9,37
	(procentual)	-72%	-66%	-78%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 6,30	€ 5,36	€ 9,37
	(procentual)	72%	84%	78%
Rotunjit, Val estimată (Euro / mp)	€ 2,50			
Suprafața mp	63.675			
Valoare estimată suprafață - euro	€ 159.400			
Valoare estimată suprafață - lei	788.663 lei			
Curs valutar lei/Euro	4,9477			
Data evaluării	23.05.2022			

Pentru efectuarea ajustărilor s-a folosit grila de piață, în care sunt prezentate pe linii elementele de comparație, iar pe coloane terenul supus evaluării și terenurile comparabile.

Explicarea ajustărilor :

Au fost realizate ajustări asupra terenurilor folosite pentru comparație ținând seama de următoarele aspecte:

- ✓ pentru cheltuieli efectuate imediat după cumpărare, au fost făcute ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece terenul evaluat necesită cheltuieli suplimentare pentru aducere la stadiul de teren arabil;
- ✓ au fost necesare ajustări negative comparabilelor A și C întrucât sunt amplasate mai avantajos cu acces direct la E68 și DJ. Comparabila B a fost ajustată pozitiv deoarece este amplasată mai dezavantajos, în localitatea Șeitin;
- ✓ au fost necesare ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece dispun de o suprafață de teren mai mică, iar terenurile cu suprafețe mici sunt mai vandabile;
- ✓ comparabila B a necesitat ajustare negativă deoarece dispune de front stradal mai mare raportat la suprafața de teren;
- ✓ toate comparabilele au fost ajustate negativ, deoarece dispun de teren cu formă dreptunghiulară, față de subiect care are formă neregulată – în formă de L;
- ✓ toate comparabilele au fost ajustate negativ, deoarece dispun de acces pe drum asfaltat față de subiect care dispune de acces pe drum pietruit pe o porțiune;
- ✓ comparabilele B și C au fost ajustate negativ, deoarece dispun de utilități la stradă;
- ✓ toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece au cea mai bună utilizare de teren destinat unor proprietăți industriale/comerciale;
- ✓ pentru celelalte criterii de comparație nu au fost necesare corecții datorită similitudinilor existente între terenul evaluat și terenurile comparabile selectate din piață.

Analizând datele de mai sus reiese că terenul de evaluat se apropie cel mai mult de comparabila A, și de aceea vom considera valoarea terenului ca fiind egală cu prețul de vânzare solicitat al comparabilei A, la care se adaugă ajustările, rezultând o valoare unitară de 2,5 Euro/mp.

Tabel centralizator - Estimarea valorii terenului prin metoda comparațiilor

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață mp	Valoarea estimată euro/mp	Valoarea estimată euro	Valoarea estimată lei
1	CF 303789 Șemlac, (Nr. CF vechi 8161, nr. topografic: 5795-5812/1)	63.675	2,50	159.400	788.663
	Total	63.675		159.400	788.663

Valoarea totală estimată a terenului în suprafață de 63.675 mp este de:

$$V_{\text{estimată teren}} = 159.400 \text{ Euro,}$$

respectiv, în lei, la cursul de schimb valutar de 4,9477 lei/euro :

$$V_{\text{estimată teren}} = 788.663 \text{ lei}$$

5.3. Selectarea ratei de capitalizare

Pentru selectarea ratei de capitalizare a fost analizate informațiile reglementările legale existente și s-a constatat că regula generală administrativă este de recuperare a valorii terenului în 25 ani.

Ca urmare rata de capitalizare este $1/25 = 4\%$. Pentru estimarea pe care o facem vom folosi această rată de capitalizare

Rată de capitalizare selectată 4%.

5.4. Estimarea redevenței anuale

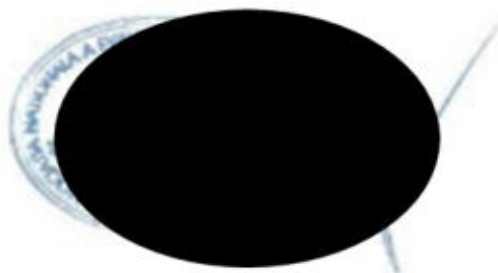
Pentru estimarea redevenței s-a utilizat formula capitalizării :

$$\text{Redeventa anuală} = \text{Valoarea} \cdot \text{rata de capitalizare} = 2,5 \text{ euro/mp} \times 4\% = 0,1 \text{ euro/mp.}$$

$$\text{Redevența anuală} = 0,1 \text{ euro/mp}$$

respectiv, în lei, la cursul de schimb valutar de 4,9477 lei/euro

$$\text{Redevența anuală} = 0,49477 \text{ lei/mp}$$



6. CONCLUZII

6.1. Rezultatele obținute

Estimarea valorii terenului s-a realizat folosind comparația directă.

Analiza pieței imobiliare nu a adus informații despre închirierea terenurilor în localitatea Șemiac astfel că rata de capitalizare să poată fi estimată în mod adecvat și credibil, prin urmare, evaluatorul nu a utilizat metode de capitalizare a venitului în estimarea valorii.

În ceea ce privește analiza parcelării și dezvoltării, metoda nu este adecvată dată fiind mărimea suprafeței de teren supuse evaluării.

Față de această situație evaluatorul a aplicat singura abordare pentru care au fost informații de piață, respectiv abordarea prin piață – metoda comparației directe.

Valoarea de piață estimată la data de 23.05.2022 pentru terenul supus evaluării este de 2,5 Euro/mp, respectiv, pentru suprafață totală de 63.675 mp, valoarea estimată este 159.400 Euro, adică 788.663 Lei, la cursul de schimb de la data evaluării.

6.2. Propunerea valorii redevenței

Tabel centralizator - Estimarea valorii redevenței

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata mp	Redevența		
			Valoarea estimată euro/mp	Valoarea estimată euro	Valoarea estimată lei
1	CF 303789 Șemiac, (Nr. CF vechi 8151, nr. topografic: 5795-5812/1)	63.675	0,10	6.368	31.507
Total		63.675		6.368	31.507

Redevența anuală = 0,1 euro/mp

respectiv, în lei, la cursul de schimb valutar de 4,9477 lei/euro

Redevența anuală = 0,49477 lei/mp

Redevența totală pentru 63.675 mp = 6.368 euro echivalentul a 31.507 lei

Valoarea estimată nu conține tva.



ANEXE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Buculești, Strada Ștefan cel Mare nr. 10

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 303789 Semic

Nr. carte: 5089
Zona: 26
Lot: 34
An: 2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 8161
Nr. topografic: 5795-5812/1

Adresa: Loc. Semic, Jud. Arad, TRAJECIAT

Nr. Crt.	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafața* (mp)	Coverajul / Referințe
A1	303789	63.875	Teren neingrădit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28636 / 09/03/2022		
Act Administrativ nr. 287022, din 24/02/2022 emis de COMUNA SEMIAC		
85	Intabular, drept de PROPRIETATE, albanilor prin Lege, toată actiunea 1/2 1) COMUNA SEMIAC, CIF. 3518830, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind existența/dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4576 / 29/03/2002		
Act nr. 0.		



A1

Pagina 2 din 2

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata teren	Observatii / Referinta
363769	63.675	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Screez 70.

DETALIU LUNGHE 300/99



Date referitoare la teren

Id. Cl.	Categorie folosinta	inns. plan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	63.675	-	-	3795-3812/1	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	29.591
2	3	103.509

Carte funciarii nr. 10.1709 Comuna Dragănești, Simeria

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
3	4	170,045
4	5	144,43
5	6	43,433
6	7	34,895
7	8	17,047
8	9	414,95
9	10	121,487
10	11	390,57
11	1	382,682

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciara activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.D. nr. 43/2019, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării:

26/04/2022, 16:13

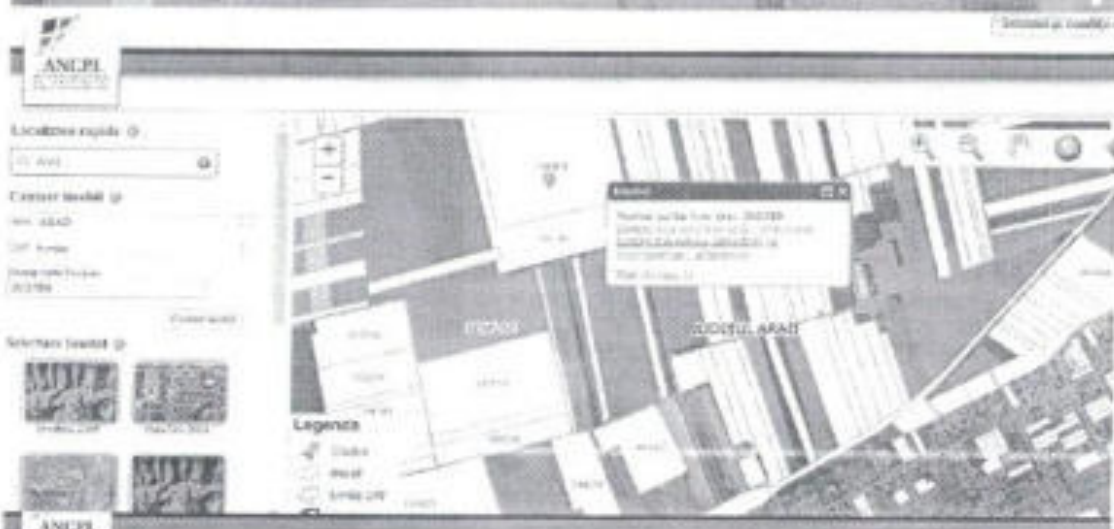
AMPLASARE



BURSA:

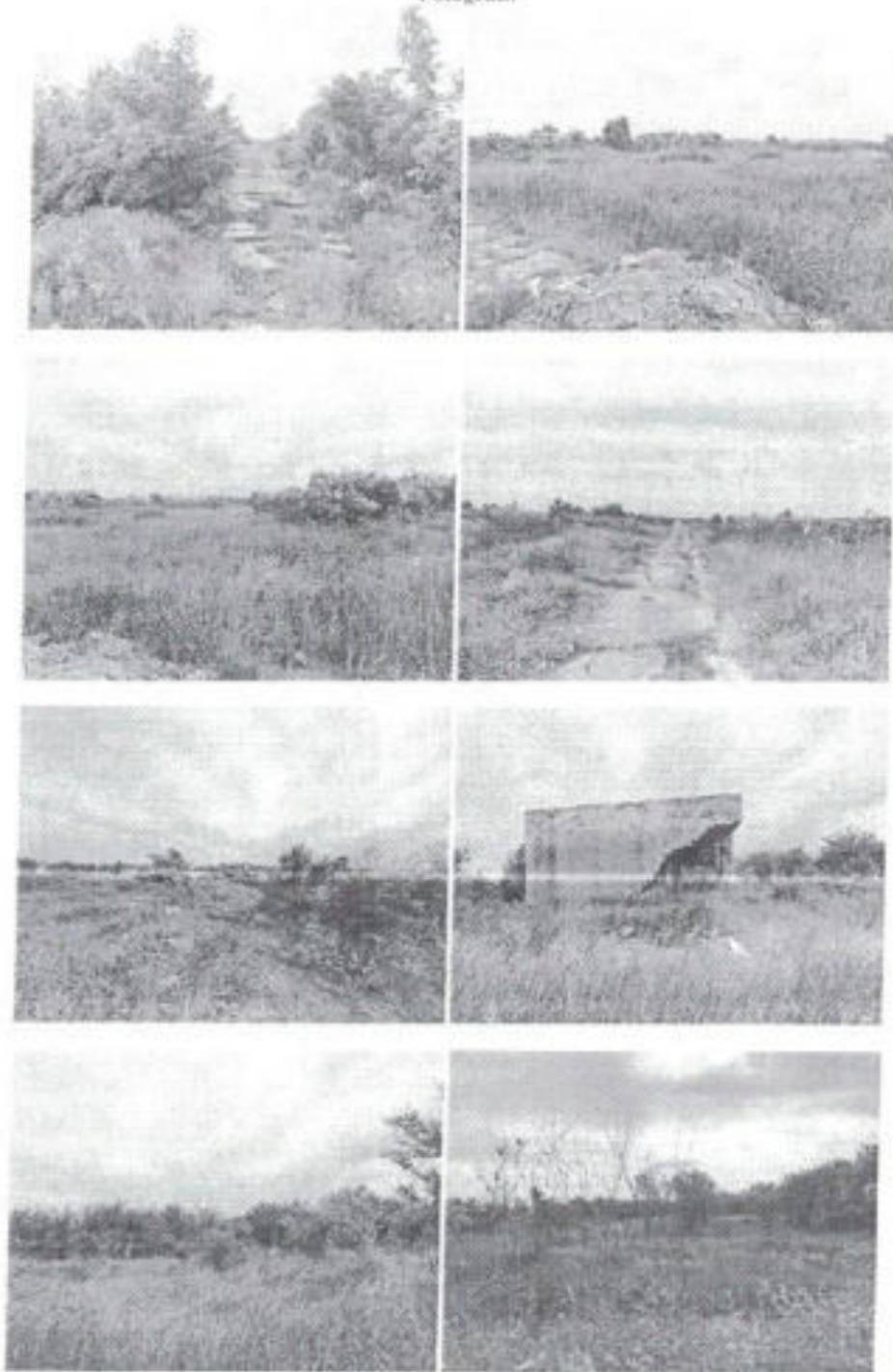
<https://www.google.com/maps/place/Șemiac+317295/@46.1132532,20.9297971,5711m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47450790ed1085190x94b85422798cab12f8m:2!3m4!11391254J20.9255219>





sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

Fotografii

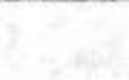


OFERTA TEREN

<https://www.imobiliare.ro/avizare-terena-f-constructii-arad/semlac/teren-constructii-comfort-loc-cantare-XV0905368>

Vand/Inchiriez teren 37.000 mp deschidere 75 metri fa DN7, Ideal ...

407.000 €



37.000 mp teren constructii cu deschidere de 75 de metri la drum national Pecica - Nadlac curent in fata scarii Primăriei.

Terenul este ideal pentru parcare, fabrică, hale, pensiuni, agricultură, agriturism, foraj de apă caldă. Amplasat pe bulevarul național între ieșirea din autostrada Nadlac și Pecica, deschidere 75 de metri, înalt, verde și în zonă rezidențială.

Specificații

Suprafață teren	37.000 mp
Statut teren	constructii
Destinație teren	agricultură
Alimentație apă caldă	Da
Locuri parcare	Da
Alte servicii	15 m



Raport de evaluare teren aflat în proprietatea privată a comunei Șemlaci, jud. Arad

33

137

<https://www.storia.ro/tereni/teren-intravilan-in-seitin-pretabil-pentru-diferite-investitii-3176133.html>

132 888 €

12.000.000



Prezentare generala

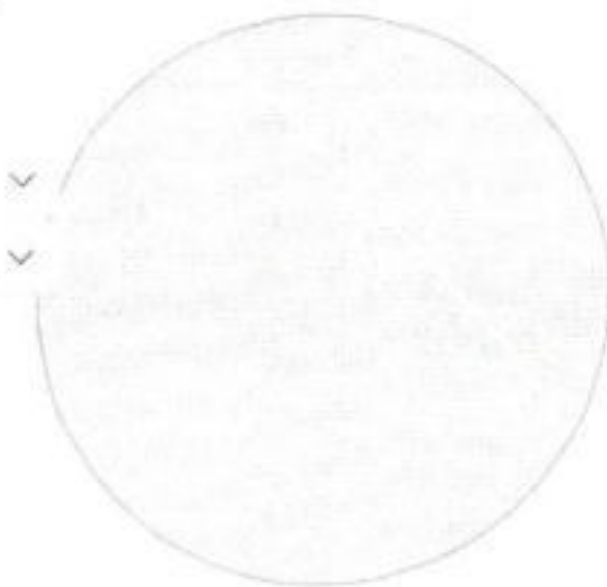
Suprafata teren (m²): 16 611 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Agentia DAVEL IMOBILIARE va ofera in EXCLUSIVITATE spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 16611 mp situat in Seitin, cu acces din DJ 709D, toate utilitatile, pretabil pentru diverse investitii. Suprafata terenului este de 16611 in pământ, frontul stradal de 120 m și o adâncime de 136 m. Pretul este 8 euro/mp. In speranta ca suntem solutia dumneavoastra, pentru o consiliere mai detaliata si prezentare de oferte va asteptam cu drag la biroul nostru situat in Arad, bulevardul Revolutiei, nr. 12-18 sau la numarul de telefon : 0746549383

metru



PRIMĂRIA SEITIN
Județul Arad

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intra-vilan/ anunt/ teren-cu-utilitati-in-apropiere-de-autostrada-a1/7b0d647d7bfa6451.html>

Teren cu utilități în apropiere de autostrada A1

13.000



0/7/0



Specificatii

Suprafata terenului 43200.0 m²

Descriere:

Vand teren cu suprafata de 43 200 mp, aflat într-o locație foarte bună lângă DN 7, aproape de autostrada Națională Arad. Faza organizării de canalizare, pietoni, cu toate utilitățile (curent, apă, canalizare, internet), gaz în apropiere, ideal pentru firmă de transport (garajare livii) sau birou. Preț negociabil. Contact la telefon sau pe site: 43200

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Front strada de cea 70 ml.



Extras din Anexa grila notarilor publici:

Conform grilei notarilor http://www.pamr.ro/files/expedite2017/CNP%20notari/Anexa_Arad_2022.pdf

prețul unui mp de teren intravilan este de 7,0 euro.

area 10

area 11

Lista Notarilor Publici

area 10

area 11

area 12

Localitate	nr/imp	Localitate	nr/imp	Localitate	nr/imp	Localitate	nr/imp
Făltăcești	18	Lăzlăreni	1	Clăruș	5	Valu Mare	13
Titu Mare	7	Păușani	13	Peregu Mare	3	Sacușigiu	4
Fălești	18	Tăuș	13	Peregu Mic	2	Muraș	2
Colăcești	9	Timiș	15	Păulești	3	Satu Mare	3
Prymărești	10	Hențeni	3	Curtești	13	Șibotului German	3
Alona	3	Agrișu Mic	2	Șelțești	13	Sălcuș	6
Ștefănești	14	Sorbi	2	Șim	2	Șelțești	4
Cămin	10	Ciș	1	Orăriea	1	Șimăuș	2
Șimș	6	Comănești	1	Rășcuț	13	Șimș	2
Gănești	3	Lăzlăreni	2	Alona	1	Șimș	7
Șimș	3	Igriș	2	Păuș	3	Săpăruș	4
Șimș	8	Hănești	1	Vărsand	3	Șimș	4
Șimș	3	Hănești	1	Păuș	2	Șimș	2
Șimș	2	Sălcuș	13	Șimș	13	Șimș	2
Șimș	1	Șimș	8	Dănești	1	Șimș	3
Șimș	1	Vălsărești	13	Șimș	1	Șimș	3
Hănești	2	Valu Mare	3	Cămin	13	Șimș	1
Măruș	1	Lăzlăreni	13	Rășcuț	1	Șimș	2
Păuș	2	Sălcuș	13	Șimș	2	Șimș	1
Valu Mare	1	Măruș	8	Șimș	12	Șimș	2
Șimș	13	Sălcuș	1	Șimș	13	Șimș	13

Note:

1. Valoarea este exprimată în euro pe unitatea de măsură, metru pătrat.
2. Pentru terenurile agricole și pășuni în intravilanul localității cu suprafață mai mică de 1000 mp, valoarea este calculată ca de obicei 1200 €/mp cu 5% calculată la 50% din valoarea pe metru pătrat exprimată în RON, la valoarea pentru suprafața de 1000 mp și se calculează diferența în euro.
3. Valoarea pentru terenuri agricole în intravilanul localității este de 7,0 €/mp.
4. Valoarea pentru terenuri agricole în intravilanul localității este de 1200 €/mp cu 5% calculată la 50% din valoarea exprimată pentru terenuri agricole în intravilanul localității (1000 mp) și se calculează diferența în euro.
5. Valoarea pentru terenurile forestiere în intravilanul localității este de 1200 €/mp cu 5% calculată la 50% din valoarea pe metru pătrat.

INCOPRICE

Strada 27 Noiembrie nr. 10, Oradea, 410100, Tel. 0364/22722
www.inco.ro