



EVAL BIS SRL C.U.I. RO23414230 R.C. J06/238/2008
Bistrita, str. Imparatul Traian, nr. 9, tel: 0740 034 294
Cont RO16 BRDE 060S V119 3194 0600 BRD GSG S.A., Sucursala Bistrita-Nasaud
E-Mail: evalbis2008@yahoo.com; nicolaedomnita@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN S = 500 mp

Loc. Ilva Mica, FN, Com. Ilva Mica, jud. Bistrita-Nasaud

Inscris in CF nr. 25766 Ilva Mica, nr. cadastral: 25766.

CLIENT si PROPRIETAR:

COMUNA ILVA MICA

Adresa: com. Ilva Mica, str. Principala, nr. 200,
jud. Bistrita-Nasaud, CIF 4427030

VALOAREA CHIRIEI DE PIATA:

100 EUR/luna = 451 LEI/luna



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului Autorizat si al Comunei Ilva Mica, in calitate de client si destinatar

15 DECEMBRIE 2015



ANEXA nr. 3
la Hotărârea Consiliului local
nr. 67 din 22.12.2015

CUPRINS

Sinteza evaluarii	3
Capitolul I⁼⁼ Prezentare Generala	4
Obiectul evaluarii	4
Scopul si utilizarea evaluarii	4
Data evaluarii	4
Moneda raportului	4
Beneficiarul si destinatarul raportului	4
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	4
Baza de evaluare	5
Capitolul II⁼⁼ Descrierea proprietatii imobiliare	6
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	6
Fisa tehnica teren	6
Situatia juridica	6
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	7
Capitolul III⁼⁼ Analiza preliminara a pietei imobiliare	8
Piata terenurilor	8
Oferte de vanzare	9
Capitolul IV⁼⁼ Evaluarea proprietatii imobiliare	10
Procedura de evaluare	10
Cea mai buna utilizare	10
Determinarea valorii de piata a terenului- Metoda comparatiei directe	11
Determinarea ratei de capitalizare	15
Determinarea venitului net anual	15
Determinarea chiriei de piata (lunara)	16
Sinteza rezultatelor	17
A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE⁼⁼ Date de piata	18
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE⁼⁼ Cadrul general de conformitate al raportului	22
Declararea conformitatii evaluarii	22
Prezentarea evaluatorului	23
Ipoteze generale si speciale	23
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE⁼⁼ Documente	23-27



Sinteza evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii chiriei de piata a imobilului** de tip teren intravilan, situat in localitatea Ilva Mica, FN, comuna Ilva Mica, judetul Bistrita-Nasaud si inregistrat in CF nr. 25766 Ilva Mica, nr. cadastral 25766, **in vederea concesiunii**.

Proprietar: **COMUNA ILVA MICA**

Raportul de evaluare va stabili valoarea chiriei de piata a terenului in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Pentru estimarea valorii chiriei de piata metodologia de evaluare a fost urmatoarea:

- determinarea valorii de piata a terenului liber;
- stabilirea ratei de capitalizare (Yield);
- determinarea venitului net anual;
- determinarea venitului net lunar (chirie de piata).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piata a proprietatii evaluate la data de 15.12.2015, tinand seama exclusiv de prevederile acestui raport de evaluare este:

VALOAREA CHIRIEI DE PIATA:

100 EUR/luna = 451 LEI/luna

La un curs de 1 EUR = 4,5085 LEI.

Data evaluarii: 15.12.2015

Întocmit,
Evaluator Autorizat ANEVAR, Ing. Domnița Nicolae



Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie proprietatea tip teren intravilan in suprafata de 500 mp, situat in **localitatea Ilva Mica, FN, comuna Ilva Mica, judetul Bistrita-Nasaud**, inregistrat in CF nr. 25766 Ilva Mica, nr. cadastral 25766.

Proprietar: **Comuna Ilva Mica.**

Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii chiriei de piata a imobilului** de tip teren intravilan, situat in comuna Ilva Mica, FN, judetul Bistrita-Nasaud, **in vederea concesiunii**.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **15.12.2015**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de catre evaluator.

Data inspectiei: 14.12.2015.

Inspectia a fost realizata de evaluator Ing. Domnita Nicolae, in prezenta reprezentantului clientului, domnul Horea Aurel, in calitate de primar la Primaria Comunei Ilva Mica.

Data elaborarii lucrarii: 15.12.2015.

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1 EUR = 4,5085 LEI

Beneficiarul si destinatarul raportului

Beneficiarul raportului de evaluare este Comuna Ilva Mica, in calitate de destinatar.

Tipul valorii estimat -- Definitia valorii

Scopul prezentului raport de evaluare il reprezinta estimarea **chiriei de piata** pentru proprietatea imobiliara, asa cum este ea definita in Standardele Internationale de Evaluare 2015:

Suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Estimarea chiriei de piata se face prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care tin seama de natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil inchiriata pe piata libera.

Baza de evaluare

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, Editia 2015:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general;
- ☐ SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii;
- ☐ SEV 102 – Implementare;
- ☐ SEV 103 – Raportare;
- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ☐ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

La baza lucrarii de evaluare au stat in principal urmatoarele documente si elemente :

- Extras de Carte Funciara nr. 25766 Ilva Mica, nr. cadastral 25766;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, scara 1 : 500.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport se compune din teren intravilan cu urmatoarele caracteristici:

Fisa tehnica teren

1. PROPRIETAR	• COMUNA ILVA MICA
2. SUPRAFATA	• Suprafata = 500 mp
3. AMPLASAMENT	• Intravilanul localitatii Ilva Mica, FN, comuna Ilva Mica, la cca. 50m fata de DJ 172D
4. ZONA	• Rurala – centrala
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	• La gard: energie electrica, retele de apa si canalizare.
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	• Acces din DN 172D pe drum de acces pietruit
7. DIMENSIUNI IN PLAN	• Deschidere la drum de acces: 19,17 m • Adancime: 27,37 m
8. FORMA IN PLAN	• Aproximativ dreptunghiulara
9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI	• Nu este cazul
10. REGIMUL DE INALTIME CONSTRUIBIL	• P+M
11. STARE TEREN	• Terenul este liber de constructii, plan, fara pante.
12. UTILIZARE	• Teren cu destinatia constructii industriale.

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara compusa din teren intravilan in suprafata de 500 mp, se afla in posesia **Comunei Ilva Mica**, **dreptul de proprietate** fiind considerat **complet**.

La solicitarea evaluatorului, proprietarul a prezentat drept documente de proprietate asupra terenului intravilan S = 500 mp, urmatoarele anexate in copie la prezentul raport:

- Extras de Carte Funciara nr. 25766 Ilva Mica, nr. cadastral 25766;
- Documentatia cadastrala.

In cazul vanzarii, dreptul de proprietate poate fi transferat integral. **Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte**, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Conform documentelor prezentate in capitolul Anexe, rezulta ca proprietatea este detinuta in exclusivitate de Comuna Ilva Mica.

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Proprietatea imobiliara in cauza este amplasata in zona centrala a localitatii Ilva Mica, in intravilan – conform prevederilor **Planului de Amplasament si Delimitare a Proprietatii** anexat la prezentul raport.

Proprietatea imobiliara in cauza, este **amplasata in zona rurala centrala**, la cca. 50 m de Drumul Judetean 172D.

Terenul are acces din DJ 172D pe drum pietruit si are ca vecinatati:

- la nord: raul Somes;
- la est: teren in proprietatea Comunei Ilva Mica;
- la sud: drum de acces pietruit;
- la vest: SC FRASINUL INTERNATIONAL SRL.

Zona in care este situata proprietatea imobiliara in cauza dispune de urmatoarele **facilitati**:

➤ **Dotari social-rurale:** sanitare (cabinet medical individual), scolare (scoala generala, gradinita), politie, minimarket etc;

➤ **Mijloace de transport in comun:**

- Transport rutier: autobuze si microbuze locale;
- Transport feroviar: Gara CFR Ilva Mica.

➤ Distanta mica fata de Ilva Mica-Gara.

Pentru a oferi o imagine mai ampla si mai clara asupra microzonei in care este situata proprietatea imobiliara in cauza, in capitolul Anexe sunt prezentate fotografiile executate atat imobilului in cauza cat si celor invecinate.

Capitolul III – Analiza preliminară a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Din informatiile, privind tranzactiile cu terenuri situate pe amplasamente comparabile (zona cursului superior a raului Somesul Mare), cat si ofertele Agentiilor imobiliare rezulta ca un mp de teren situat in zone similare are pretul cuprins intre 25-40 EUR/mp. Aceste terenuri au ca destinatie in majoritatea cazurilor realizarea de constructii industriale sau rezidentiale.

Oferta competitiva

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

In acest moment, oferta de terenuri intravilane este destul de ridicata, existand multe suprafete de teren expuse spre vanzare.

Analiza cererii

Cererea o reprezinta numarul potentialilor cumparatori sau chiriasi care cauta drepturi de proprietate asupra anumitor proprietati, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp, in situatia in care alti factori precum populatia, venitul, preturile viitoare si preferintele consumatorilor raman constante.

Principiul cererii si ofertei mentioneaza ca pretul unui bun sau serviciu variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In ceea ce priveste cererea de imobile asemanatoare imobilului de evaluat, aceasta a scazut foarte mult, tinzand catre un nivel minim. De regula, astfel de proprietati sunt privite ca si investitii, iar achizitionarea lor se face in majoritatea cazurilor cu credit bancar. In conditiile in care nivelul creditarii a scazut foarte mult, iar investitiile in astfel de terenuri, in conditiile economice actuale se recupereaza tot mai greu, tranzactiile cu astfel de imobile sunt destul de rare pe piata imobiliara.

In consecinta, cererea pentru acest tip de imobil este destul de redusa.

Piata in general este definita ca fiind mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt tranzactionate intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului.

Piata imobiliara, in mod particular se defineste ca fiind un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Echilibrul pietei. Previziuni

Datorita faptului ca oferta este relativ constanta, iar cererea este extrem de redusa, putem vorbi de o piata a CUMPARATORULUI. Asta inseamna ca, in actualele conditii de piata, un cumparator hotarat poate influenta pretul in favoarea lui.

Piata este dezechilibrata si instabila, cu o tendinta constanta de scadere a preturilor si chiriilor.

Pietele imobiliare, in general, nu sunt pietele eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care interactioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la factorii sociali si economici. In general, proprietatile nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactiile sunt periclitate.

In ceea ce priveste piata imobiliara din zona comunei Ilva Mica, judetul Bistrita-Nasaud, aceasta poate fi considerata o piata in stagnare, mai putin activa in ultima perioada.

Vanzarile de terenuri similare sunt rare, iar informatiile privind inchirierile sunt inexistente, aceste terenuri fiind tranzactionate sau inchiriate in scopuri industriale, fiind considerate investitii de catre cumparatori.

Oferte de vanzare terenuri

Au fost identificate urmatoarele comparabile:

Nr. crt.	Sursa:	Localizare	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Utilitati (curent el, apa-canal:	Valoare (EUR/mp)
1.	www.olx.ro	Sangeorz-Bai, zona Samus	1200	12	la gard	40
2.	www.olx.ro	Sangeorz-Bai, zona Garii	1000	20	la gard	32
3.	www.olx.ro	Sangeorz-Bai, str Paltinului	1000	15	la 100 m	22
4.	www.olx.ro	Sangeorz-Bai, str Izvoarelor	1000	-	la gard	35

Cele 3 comparabile (primele 3 oferte de vanzare) utilizate in calcule ca fiind cele mai relevante pentru proprietatea subiect sunt pozitionate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, in Anexa A3 .

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii chiriei de piata metodologia de evaluare a fost urmatoarea:

- determinarea valorii de piata a terenului liber prin metoda comparatiei directe, intrucat au fost identificate oferte de vanzare pentru terenuri libere situate in zona analizata (zona cursului superior al raului Somesul Mare);
- stabilirea ratei de capitalizare (Yield);
- determinarea venitului net anual;
- determinarea venitului net lunar (chirie de piata).

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentatiei tehnice si a actelor juridice puse la dispozitie de proprietar;
- Inspectia amplasamentului;
- Analiza informatiilor culese si interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea si reconcilierea valorilor.

Surse de informatii:

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare au fost:

- Documentele si planurile tehnice privind proprietatea imobiliara;
- Informatii privind istoricul proprietatii;
- Publicatii de specialitate;
- Agentii imobiliare;
- Baza proprie de date.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

1. Sa fie permisa legal;
2. Sa fie posibila fizic;
3. Sa fie fezabila financiar;
4. Sa fie maxim profitabila.

Tinand cont de aceste considerente, in cazul nostru cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Avand in vedere conceptia functionala, zona situata in intravilan, posibilitatile de acces, se apreciaza ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea de proprietate imobiliara pe care sa fie construite spatii industriale. Valorificarea proprietatii poate fi facuta integral, de un singur investitor interesat, cu o perioada de absorbtie de-a lungul a catorva ani.

Trecand in revista criteriile analizei definite (CMBU), pentru utilizarea de mai sus, rezulta:

- utilizarea permisibila legal: terenul este situat in intravilan, deci se pot construi spatii industriale;
- fizic posibila: poate satisface dorintele investitorilor interesati;
- fezabila financiar: prognoza veniturilor si rata capitalizarii acestora sunt bazate pe elemente estimate conform datelor de pe piata, fiind generatoare de fluxuri financiare pozitive;
- maxim productiva: utilizare rentabila, in conditiile unui management corespunzator.

Prudential, pentru scopul stabilit in raport (concesionare), proprietatea a fost evaluata ca teren pentru constructii industriale.

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI **METODA COMPARATIEI DIRECTE**

In metoda comparatiei, proprietatea imobiliara evaluata este comparata cu proprietati similare ce au fost vandute recent, sau a caror valoare de oferta sunt cunoscute pe piata.

Din informatiile detinute, am putut constata ca preturile si evolutia pretului terenurilor pentru constructii, sunt influentate de:

- amplasarea terenului in cadrul localitatii;
- pozitia fata de retelele de transport;
- gradul de echipare tehnico-utilitare a zonei;
- caracteristicile geotehnice ale terenului;
- restrictii in folosirea acestuia;
- nivelul poluarii zonei si evolutia viitoare a acestuia.

Aceste caracteristici influenteaza valoarea de piata sub aspectul unei individualitati specifice si sunt prezente in aproape toate metodologiile de evaluare.

Din datele culese am selectionat trei proprietati comparabile, pe baza carora a fost intocmita urmatoarea grila de calcul:

Evaluarea terenului

Metoda comparatiei directe

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost intocmita urmatoarea grila de calcul:

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		48000	32000	22000
	Suprafata (mp)	500	1200	1000	1000
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		40,00	32,00	22,00
	Tip tranzactie		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR)		-7200	-3200	-2200
	Justificare ajustare	Tinand cont de faptul ca am luat in considerare in cadrul analizei comparative oferte de proprietati similare de pe internet si tinand cont de data publicarii acestora, am aplicat corectii procentuale de 10-15%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		34,00	28,80	19,80
2	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0	0	0
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		34,00	28,80	19,80
	Justificare ajustare	nu e cazul			

3	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare (%)		0	0	0
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Pret corectat (EUR/mp)		34,00	28,80	19,80
	Justificare ajustare	nu e cazul			
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare (%)		0	0	0
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		34,00	28,80	19,80
	Justificare ajustare	nu e cazul			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		0	0	0
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		34,00	28,80	19,80
	Justificare ajustare	nu e cazul			
6	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		34,00	28,80	19,80
	Justificare ajustare	nu e cazul			
	Corectii specifice proprietatii				
7	Localizare	Ilva Mica, central - intravilan	Sangeorz-Bai, zona Samus	Sangeorz-Bai, zona garii	Sangeorz-Bai, str Paltinului
	Ajustare (%)		-10%	-10%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		(3,40)	(2,88)	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		30,60	25,92	19,80
	Justificare ajustare	Au fost aplicate corectii negative pentru comparabilele 1 si 2, datorita amplasamentului in zone centrale ale orasului Sangeorz-Bai sau cu deschidere la DN17D.			
8	Acces	din DJ 172D pe drum de acces pietruit	din strada asfaltata	din strada pietruita	din strada pietruita
	Ajustare (%)		-10%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		(3,06)	-	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,54	25,92	19,80
	Justificare ajustare	A fost aplicata o corectie negativa pentru comparabila 1, deoarece terenul are acces direct din strada asfaltata.			

9	Topografia	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,54	25,92	19,80
	Justificare ajustare	nu e cazul			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	teren pentru constructii industriale	teren pentru constructii	teren pentru constructii	teren pentru constructii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,54	25,92	19,80
	Justificare ajustare	nu e cazul			
11	Suprafata	500	1200 mp	1000 mp	1000 mp
	Ajustare (%)		7%	5%	5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,93	1,30	0,99
	Valoare ajustata (EUR/mp)		29,47	27,22	20,79
	Justificare ajustare	Corectiile aplicate au la baza informatiile de piata conform carora terenurile cu suprafete mai mici se tranzactioneaza la cotații unitare mai mari.			
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor	19,17/26,08 m - f.favorabil (1/1,3)	12/100 m - nefavorabil (1/8,3)	20/ 50 -favorabil (1/2,5)	15/67 - favorabil (1/4)
	Ajustare (%)		20%	10%	15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		5,89	2,72	3,12
	Valoare ajustata (EUR/mp)		35,36	29,94	23,91
	Justificare ajustare	Avand in vedere faptul ca terenul analizat are forma foarte favorabila pentru constructii (1/1,3), au fost aplicate corectii pozitive pentru fiecare comparabila, functie de forma terenului si deschiderea la drum.			
13	Utilitati	grad mediu de echipare	grad mediu de echipare	grad mediu de echipare	grad mediu de echipare
	Ajustare (%)		0%	0%	10%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-	-	2,39
	Valoare ajustata (EUR/mp)		35,36	29,94	26,30
	Justificare ajustare	A fost aplicata o corectie pozitiva pentru comparabila 3, functie de apropierea de utilitati.			
13.1	Retea de gaze	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (EUR/mp)				
13.2	Retea de apa	la gard	la gard	la gard	la 100 m
	Ajustare (EUR/mp)				
13.3	Retea electrica	la gard	la gard	la gard	la 100 m
	Ajustare (EUR/mp)				
13.4	Retea de canalizare	la gard	la gard	la gard	la 100 m

	Ajustare (EUR/mp)				
14	Constructii demolabile pe teren	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Justificare ajustare				
15	Alti factori	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-	-	-
	Justificare ajustare	nu e cazul			
	Ajustare NETA		1,36	1,14	6,50
	Ajustare NETA (%)		4%	3,96%	32,8%
	Ajustare BRUTA		14,28	6,9	6,5
	Ajustare BRUTA (%)		42%	24%	32,8%
	RELEVANTA COMPARABILELOR				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		35,36	29,94	26,30
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala"	Comparabila 2		
	Valoare (EUR/mp)		35,36	29,94	26,30
	Valoare unitara adoptata rotunjita		30,00		
	(EUR/mp)				
	Valoare teren (EUR)		15.000		
	Valoare teren (LEI)		67.628		
	Data evaluarii:	15.12.2015	Curs EUR:	4,5085	

Valoarea de piata a terenului prin metoda comparatiei directe este:

15.000 EUR = 67.628 LEI.

Întocmit,
Evaluator Autorizat ANEVAR, Ing. Domnița Nicolae



DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE

Pentru determinarea ratei de capitalizare facem precizarea ca terenul are destinatia de teren pentru constructii industriale.

Conform informatiilor de piata Darian DRS din Revista Valoarea nr. 9/12.2015 – ANEVAR, rata de capitalizare pentru spatii industriale este cuprinsa intre 9,5%-10,75% pentru orase secundare.

Rata medie de neocupare a spațiilor industriale pentru orasele secundare este cuprinsa intre 10 si 15% în functie de suprafata si locatie.

Poziționarea strategică a Romaniei în proximitatea coridoarelor pan-europene si existenta unei forte de muncă ieftina si calificata au determinat dezvoltarea activității industriale, in special in zona de vest a tarii.

In București, unde oferta spațiilor industriale este cu mult mai mare față de restul tarii, dar și cererea de astfel de spatii este pe masura, in cursul anului 2015 chiriile s-au mentinut la un nivel relativ constant. In restul orașelor spațiile industriale au cunoscut o usoara depreciere a chiriilor.

La nivel national, scaderea medie a fost de aproximativ 1% fata de sfarsitul anului 2014.

Luand in considerare toate cele enuntate mai sus si tinand cont de localizarea terenului analizat cu destinatia de constructie spatii industriale (comuna Ilva Mica), a fost estimata o rata de capitalizare medie de 10% pentru imobilul analizat.

DETERMINAREA VENITULUI NET ANUAL:

Pentru calcularea Venitului net anual plecam de la urmatoarea formula:

Valoarea = Venit net anual/ Rata de capitalizare

In cazul nostru, **Venitul net anual = Valoarea terenului x Rata de capitalizare**, unde:

Valoarea terenului = 15.000 EUR

Rata de capitalizare = 10%

Rezulta Venitul net anual = 15.000 EUR x 10% = 1.500 EUR in conditiile unei utilizari de 100%.

Pentru a transforma Venitul net anul in Venit brut (chirie anuala) trebuie sa tinem seama de urmatoarele cheltuieli si costuri:

-Cheltuieli de exploatare si Costuri de reamenajare – nu cad in sarcina proprietarului ci il privesc in mod direct pe chirias, deci nu afecteaza valoarea chiriei.

-Gradul de ocupare – avand in vedere informatiile de piata detinute, amplasamentul in mediul rural si tinand cont de faptul ca inchirierea se face pentru o perioada mai lunga de timp, consideram un grad de ocupare de 80% si se obtine:

Venitul net anual = 1.500 EUR x 0,80 = 1.200 EUR

DETERMINAREA CHIRIEI DE PIATA:

In concluzie, **Venitul net anual = Chiria anuala.**

Raportat la terenul evaluat avem urmatoorii parametri:

-Chiria lunara = 1.200 EUR / 12 = 100 EUR

-Chiria lunara/mp = 100 EUR / 500 mp = 0,2 EUR/mp

Chiria de piata lunara obtenabila de pe suprafata de teren evaluata este de:

CHIRIA DE PIATA LUNARA = 100 EUR.

Întocmit,
Evaluator Autorizat ANEVAR, Ing. Domnița Nicolae



Sinteza rezultatelor

Pentru estimarea valorii chiriei de piata metodologia de evaluare a fost urmatoarea:

- determinarea valorii de piata a terenului liber;
- stabilirea ratei de capitalizare (Yield);
- determinarea venitului net anual;
- determinarea venitului net lunar (chirie de piata).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piata a proprietatii evaluate la data de 15.12.2015, tinand seama exclusiv de prevederile acestui raport de evaluare este:

VALOAREA CHIRIEI DE PIATA:

100 EUR/luna = 451 LEI/luna

La un curs de 1 EUR = 4,5085 LEI.

Data evaluarii: 15.12.2015

Întocmit,
Evaluator Autorizat ANEVAR, Ing. Domnița Nicolae



A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

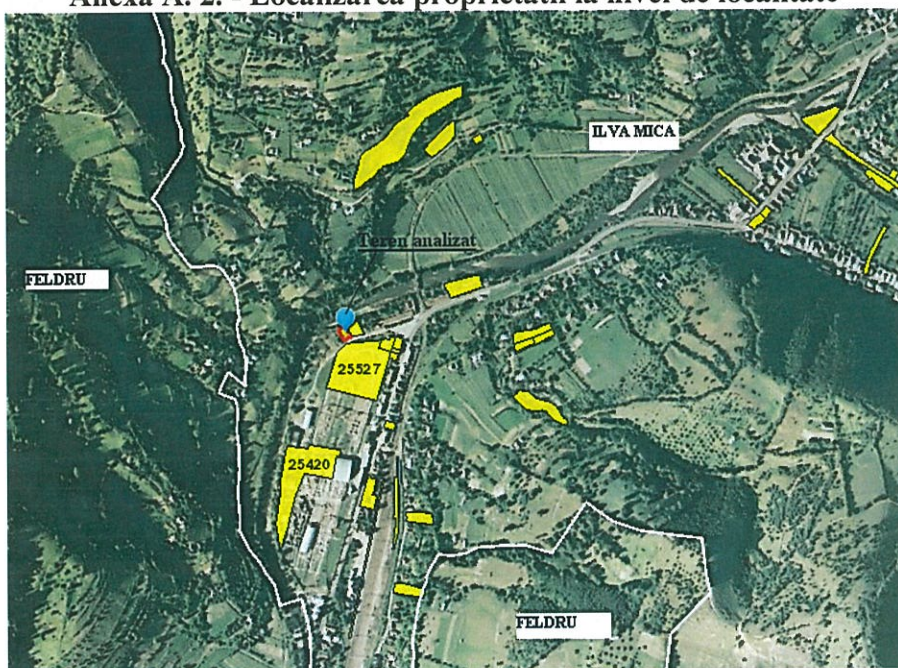
- 1. Documentar foto color**
- 2. Localizarea proprietatii la nivel de localitate.**
- 3. Comparabile utilizate vanzare - teren. Localizare fata de proprietatea subiect;**
- 4. Ofertele identificate in analiza de piata – vanzare (primele 3 sunt cele utilizate in calcule)**

Anexa A.1. – Documentar foto (14.12.2015)

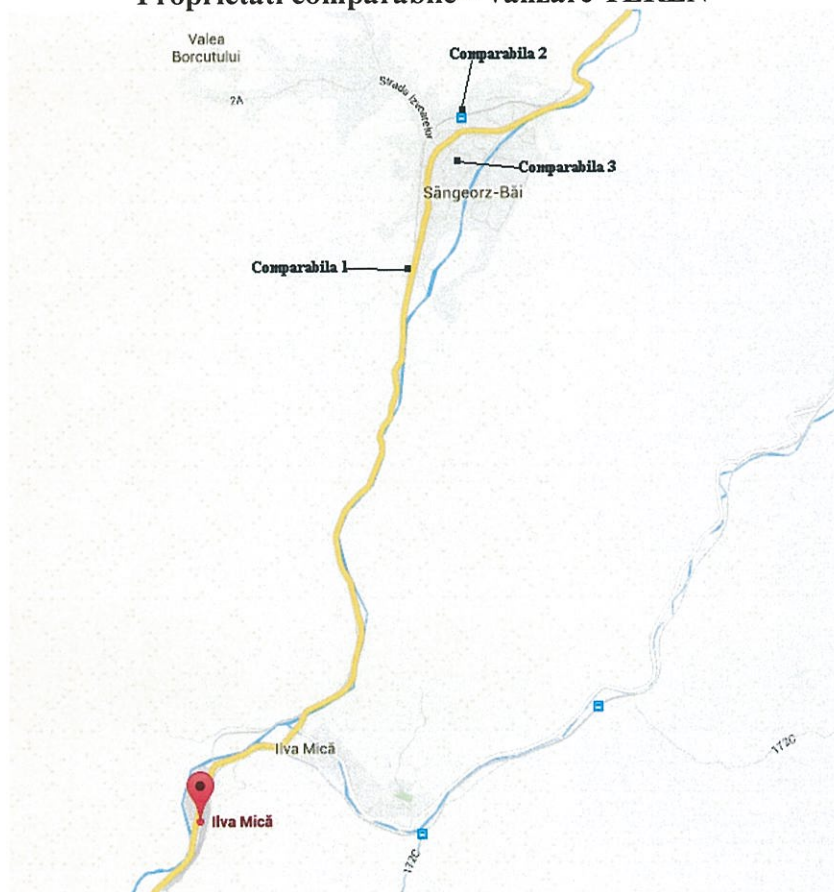




Anexa A. 2. - Localizarea proprietatii la nivel de localitate



Anexa A. 3. - Comparabile utilizate vanzare. Localizare fata de proprietatea subiect Proprietati comparabile – vanzare TEREN



Anexa A. 4. - Ofertele identificate in analiza de piata – vanzare Oferte comparabile vanzari terenuri

1. <http://olx.ro/oferta/teren-pentru-casa-ID4f3tv.html#0692f5abd9>

Teren liber

Sangeorz-Bai, judet Bistrita-Nasaud Numar anunt: 62693626

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata

1 200 m²

Terenul este situat peste drum de Fabrica de tricotaje "Samus", peste calea ferata. Terenul este intabulat si poate fi folosit pentru construirea unui imobil avand acces la sosea, apa potabila de la retea si curent electric.

Terenul are ca si dimensiuni in plan 12 m latime(front stradal) si 100 m lungime. Pretul este 4000 euro/ar.



2. <http://olx.ro/oferta/teren-10-ari-sangeorz-bai-ID3PLCa.html#0692f5abd9>

Teren 10 ari Sangeorz Bai

judet Bistrita-Nasaud Numar anunt: 56666770

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 1 000 m²

Vand 10 ari teren intravilan in orasul Sangeorz Bai ,terenul este situat in zona garii ;exista utilitati in zona.pretul este de 3200 euro/ar usor negociabil.

3. <http://olx.ro/oferta/teren-1000mp-central-ID3vbAT.html#ad119c3231>

Teren 1000mp

Sangeorz-Bai, judet Bistrita-Nasaud, Numar anunt: 52000075

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 1 000 m²

vand teren arabil,situat in sangeorz-bai ,Strada Paltinului,[in spate la Cresa],suprafata 10 ari,mai multe detalii la tel.

Pret: 22.000 eur.

4. <http://olx.ro/oferta/teren-casa-ID41BUU.html#94b4a2f40f>

Teren casa

Sangeorz-Bai, judet Bistrita-Nasaud Postat de pe telefon,Numar anunt: 59489428

Oferit de Proprietar

Parcela pentru casa pe strada izvoarelor in spate la Bisericuța.

Pret: 35.000 EUR

B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului

5. Declarearea conformitatii evaluarii

6. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.

7. Ipoteze si Ipoteze speciale

Declararea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, Ing. Domnita Nicolae, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele S.C. EVAL BIS S.R. L. Bistrita, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre Evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul etc);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2015 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu destinatarul lucrarii, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. EVAL BIS S.R.L. Bistrita.

Ing. Domnita Nicolae
Evaluator Autorizat ANEVAR,
Specializarile: EI, EPI, EBM



Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către: S.C. EVAL BIS S.R.L. Bistrita, membru corporativ cu nr. autorizatie 0322, prin Ing. Domnita Nicolae, evaluator autorizat Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania cu legitimatia nr. 12182.

Calificarile evaluatorului: EI, EPI, EBM

Ipoteze generale si speciale

Analizele efectuate, opiniile si concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele mentionate.

Ipoteze generale

- Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile din documentele furnizate de catre client. Evaluatorul studiaza/analizeaza documentele transmise si informeaza clientul despre orice neconcordanță între situația din acte și situația din realitate.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o situație neconformă, transmisă destinatarului descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile atata timp cat condițiile specifice ale pietei imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate la data evaluării.
- În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către client, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată.
- Evaluatorul nu a realizat o analiză structurală a construcțiilor, nu a inspectat părțile inaccesibile ale acestora, construcțiile fiind considerate în starea tehnică apreciată conform inspecției neinvazive efectuate.

C.ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

8. Extras CF;

9. Plan de amplasament si delimitare a proprietatii.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Nasaud

Nr.cerere	15736
Ziua	11
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Ilva Mica

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	25766	500	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
15736 / 11.11.2015		
Act notarial nr. 2455, din 30.12.2010, emis de BNP Ceuca Ioan		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare in seria de rang 12260/2010.cf., dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA ILVA MICA, CIF: 4427030	A1 pozitie transcrisa din CF 25758/ Ilva Mica, inscrisa prin incheierea nr. 11823 din 19/08/2015;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

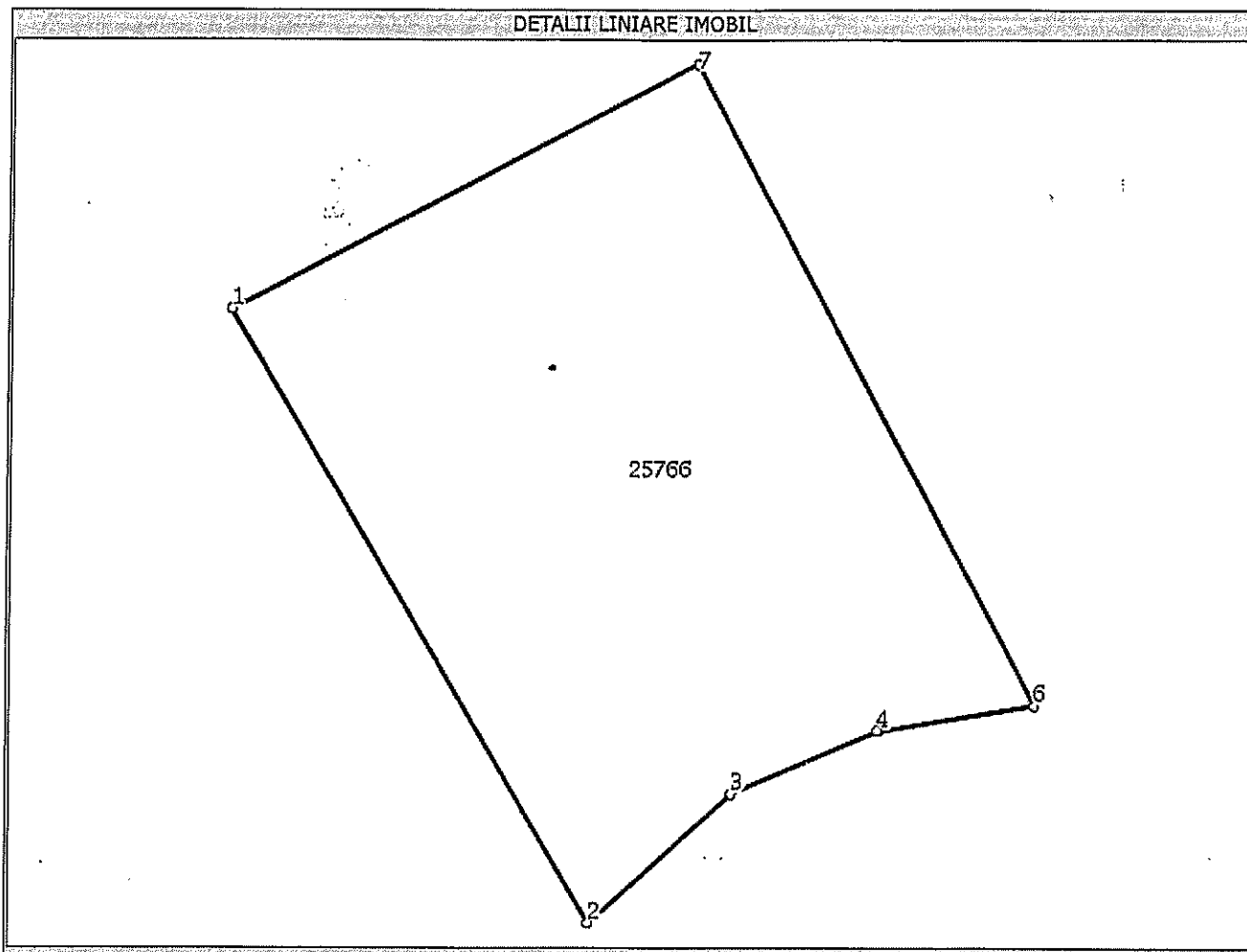
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Ilva Mica

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
25766	500	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	500	-	-	-	IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA SI TARUSI DE LEMN

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	26,8
2	3	7,2
3	4	6,0
4	5	0,1
5	6	5,9
6	7	27,4
7	1	20,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. BN5036983/11-11-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
13/11/2015

Data eliberării,
19/11/2015

Asistent-registrator,
MARIA SABO

(parafă și semnătura)



Referent,

(parafă și semnătura)

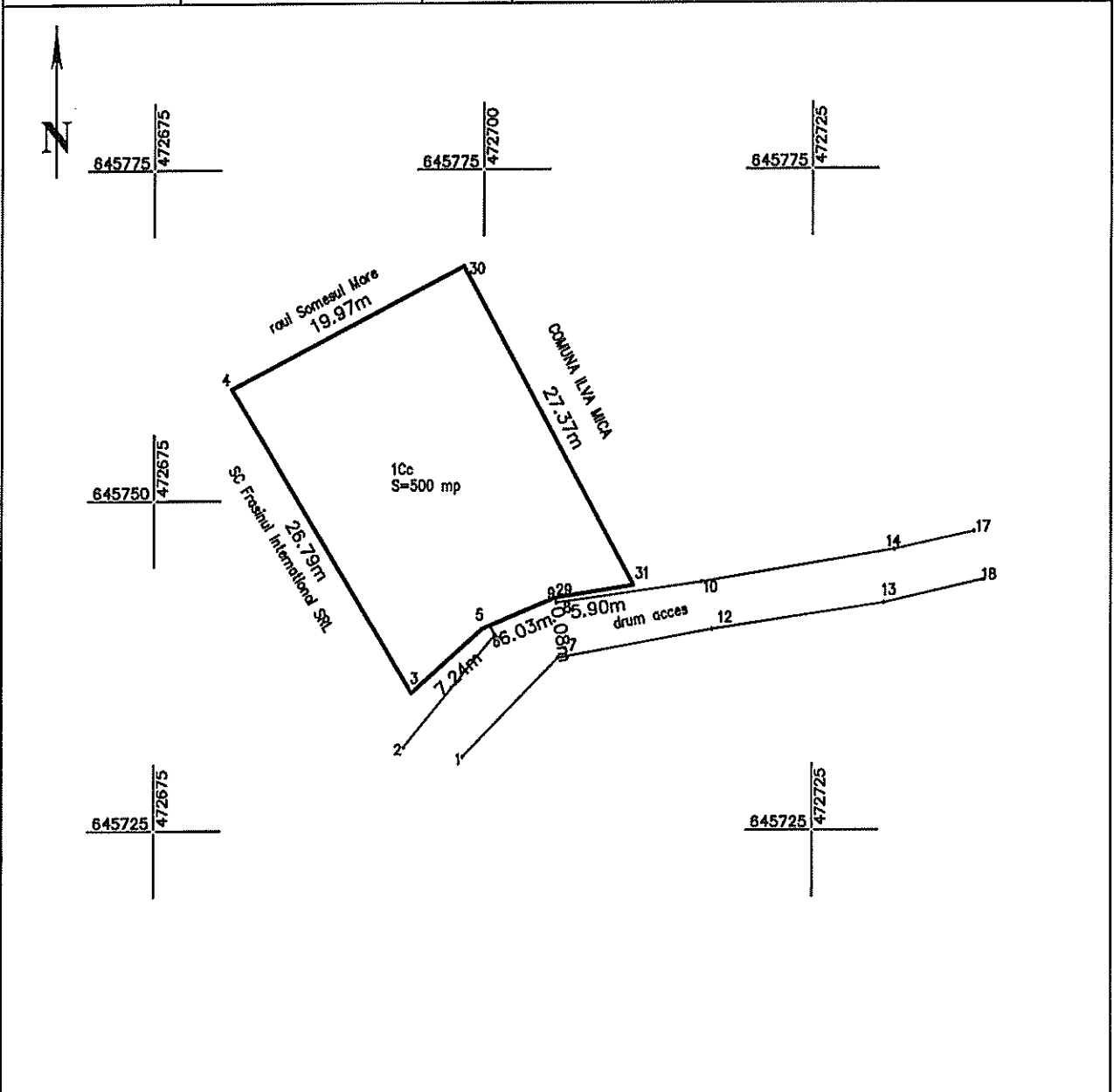
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	500 mp	Intravilan - Loc. Ilva Mica, Com. Ilva Mica, jud B-N

Cartea Funciara nr.	UAT	ILVA MICA
---------------------	-----	-----------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	500 mp	Imprejmuit cu gard de plasa si tarusi de lemn
Total		500mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata total masurata a imobilului = 500 mp
Suprafata din act = 500 mp

Executant: SZILAGYI I. Istvan Botond

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: 30.09.2015

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: