



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



HOTĂRÂREA NR. 173

din 28 septembrie 2018

privind însușirea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 500 mp, nr. cadastral 51230, CF nr. 51230 Budureasa, aflat în domeniul public al județului Bihor, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative a domeniului public al județului Bihor

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 18.970 din 18.09.2018 a Președintelui Consiliului Județean Bihor,
- Raportul de specialitate nr. 18.980 din 18.09.2018 întocmit de către Direcția Generală Economică – Serviciul Administrarea Patrimoniului,

Luând în considerare următoarele:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 213/2017 și Hotărârea Consiliului Local al Comunei Rieni nr. 56/2017 potrivit cărora s-a aprobat trecerea unui teren din domeniul public al Comunei Rieni în domeniul public al Județului Bihor;
- Contractul de prestări servicii nr. 134 din 21.08.2018 încheiat între Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor în calitate de achizitor și SC MAIANDA EVAL SRL în calitate de prestator;
- Raportul de evaluare nr. 17.951 din 04.09.2018 întocmit de către SC MAIANDA EVAL SRL prin expert evaluator autorizat – membru ANEVAR dl. Popa Liviu George, a terenului cu nr. cadastral 51230, înscris în CF nr. 51230 Budureasa, situat în Budureasa;

În conformitate cu prevederile:

- art. 136 din Constituția României,
- Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 1.917 din 12.12.2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia;
- Ordinului nr. 3.471 din 25.11.2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- art. 91 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 98 prin dispozițiile art. 45, alin. (3) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 115 alin. (1) lit. c), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,

HOTĂRĂȘTE: 18 voturi "pentru"
4 voturi "împotriva"

Art.1. Se însușește raportul de evaluare nr. 17.951 din 04.09.2018 întocmit de către SC MAIANDA EVAL SRL prin expert evaluator autorizat – membru ANEVAR dl. Popa Liviu George, a terenului cu nr.

cadastral 51230, înscris în CF nr. 51230 Budureasa, situat în Budureasa, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico – operative a domeniului public al Județului Bihor la valoarea de 23.200 lei, conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se actualizează în mod corespunzător inventarul bunurilor domeniului public al județului Bihor, conform dispozițiilor art. 1 din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Generală Economică – Serviciul Financiar Contabil și Serviciul Administrarea Patrimoniului.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Compartimentului Relații cu Consilierii, la:

- Instituția Prefectului Județul Bihor,
- Președintele Consiliului Județean Bihor,
- Direcția Generală Economică - Serviciul Financiar Contabil,
- Serviciul Administrarea Patrimoniului,
- Direcția Generală Tehnică,
- Direcția Generală de Dezvoltare Regională, Programe și Proiecte cu Finanțare Externă.

PREȘEDINTE
PÁSZTOR SÁNDOR



Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Carmen Soltănel

Vizat:

PREȘEDINTE
PÁSZTOR SÁNDOR

SECRETAR AL JUDEȚULUI
SOLTĂNEL CARMEN



ANEXĂ

LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR NR. 173 DIN 28.09.2018

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN EXTRAVILAN

inscris in CF 51230, nr. cad. 51230

situat in comuna Budureasa, zona turistica Padis, jud. Bihor

PROPRIETAR: JUDEȚUL BIHOR

UTILIZATOR DESEMNAȚ: CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (FARA TVA)
23.200 LEI, ECHIVALENT 5.000 EURO

August 2018

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în comuna Budureasa, zona turistică Padis, jud. Bihor, reprezentând terenul extravilan compus din parcela înscrisă în CF 51230 cu nr. cad. 51230 – în suprafața de 500 mp, proprietar: JUDEȚUL BIHOR, având în prezent destinația de teren extravilan, vă comunic următoarele:

- *Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform Contractului de prestări servicii nr. 134 din 21.08.2018.*
- *Obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra terenului extravilan compus din parcela înscrisă în CF 51230 cu nr. cad. 51230 – în suprafața de 500 mp, situat în comuna Budureasa, zona turistică Padis, jud. Bihor.*
- *Data evaluării: 24.08.2018*
- *Tipul evaluării: valoarea de piață.*
- *Scopul evaluării: informarea utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piață a proprietății evaluate.*
- *La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele de evaluare a bunurilor și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*
- *Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George, în calitate de expert tehnic judiciar și evaluator autorizat – legitimație 15389.*

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la :

23.200 LEI echivalent a 5.000 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,6377 LEI, din data de 24.08.2018.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM și EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor - NU
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

- IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
- IV.2 Evaluarea imobilului
 - IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
 - IV.2.2 Cea mai bună utilizare
 - IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
 - IV.2.3.1 Tehnica comparației directe (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George

Parafa nr. 15389 – valabila 2018

Reprezentant al SC MAIANDA EVAL SRL – autorizatie 0502/2018.

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, ”Evaluări de bunuri mobile”, si “Evaluari de intreprinderi”.

Date de identificare ale evaluatorului:

Orașul: Oradea, Str. Doina, nr. 36, bl. D77, ap. 28

Telefon: 0729831001, Fax: 0359.418176

E-mail: cabinet@popaliviu.ro

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018.

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor relevante.

6. Subsemnatul Popa Liviu George - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **CONSILIUL JUDETEAN BIHOR** în calitate de client, destinatar si utilizator desemnat a solicitat raportul de evaluare.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piata a proprietatii evaluate.

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare situate în comuna Budureasa, zona turistica Padis, jud. Bihor, reprezentand terenul extravilan compus din parcela inscrisa in CF 51230 cu nr. cad. 51230 – in suprafata de 500 mp.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

„Valoarea de piața este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”. Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2018, SEV 100 Cadrul general, paragraful 29, pagina 11.

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este **24.08.2018.**

Data inspectiei: 24.08.2018.

I.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Certificat de Urbanism actualizat, Extras de Carte Funciara actualizat, documentatie cadastrala.

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciara nr. 51230, nr. cad. 51230, Hotararea nr. 213 din 13.09.2017, Hotararea nr. 56 din 31.08.2017 si Protocol nr. 18423 din 27.09.2017.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

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

- Extrasul de Carte Funciara nr. 51230, nr. cad. 51230.
- Hotararea nr. 213 din 13.09.2017.
- Hotararea nr. 56 din 31.08.2017.
- Protocol nr. 18423 din 27.09.2017

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referința al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către beneficiar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilelor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantii proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate

sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile 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.

I.10.2 Ipoteze speciale

- Nu sunt.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR - 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul Deontologic al evaluatorului

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreeati, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatilor imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare situate în comuna Budureasa, zona turistica Padis, jud. Bihor, reprezentand terenul extravilan compus din parcela inscrisa in CF 51230, cu nr. cad. 51230 – in suprafata de 500 mp.

Proprietar: JUDETUL BIHOR.

Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDETEAN BIHOR.

Documente anexate privind dreptul de proprietate deplin asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Extras de Carte Funciara nr. 51230, nr. cad. 51230.
- Hotararea nr. 213 din 13.09.2017.
- Hotararea nr. 56 din 31.08.2017.
- Protocol nr. 18423 din 27.09.2017.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.

Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii documentelor mentionate.

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispozitie de catre beneficiar, proprietatea nu este grevata de sarcini.

Proprietatea se evalueaza ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto: str. Drumul Judetean DJ 763*
- *Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona periferica*

- *Zona turistica*
- *În zonă se află*
 - *Unități comerciale în apropiere: -*
 - *Unități de învățământ: -*
 - *Unități medicale: -*
 - *Institutiile de cult: -*
 - *Sedii de bănci –*
 - *Parcuri: -*
 - *Alte obiective :Cabana Padicas, Pensiunea Padis, Cabana Bradet*

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in comuna Budureasa, zona turistica Padis, judetul Bihor. Zona este turistica. Amplasare cu acces la principalele artere de circulatie in zona. Poluare cu noxe auto: scazuta; trafic redus. Poluare fonica: medie (rezultat din observatii si informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Parcela de teren este situata in comuna Budureasa, zona turistica Padis, judetul Bihor. Accesul la amplasament se face din DJ 763 – drum asfaltat.

Amplasamentul este compus din teren extravilan - parcela inscrisa in CF 51230 cu nr. cad. 51230 – in suprafata de 500 mp.

Utilități in vecinatate:

- *Rețea comunala de energie electrică – da*
- *Rețea comunala de gaze – nu*
- *Rețea comunala de apă – nu*
- *Rețea comunala de canalizare - nu*
- *Rețea comunala de incalzire – nu*
- *Fosa septica - nu*
- *Rezervor gaz - nu*
- *Put forat apa - nu*
- *Generator energie electrica - nu*
- *Centrala termica proprie - nu*
- *Rețea comunala de telefonie, cablu și internet – nu*

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluata se compune din teren extravilan, situat in comuna Budureasa, zona turistica Padis, jud. Bihor, astfel:

- parcela cu nr. cad. 51230 – in suprafata de 500 mp, forma patratica, suprafata usor inclinata, neimprejmuit.

II.5 Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

- nu se cunosc detalii

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

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

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este situată în comuna Budureasa, zona turistică Padis, județul Bihor.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *terenuri extravilane din zona turistică*.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren extravilan. Aria pieței este una rurală și aparține unei zone turistice. Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). În urma analizei de piață s-au identificat proprietăți comparabile a căror preț de oferta este cuprins în intervalul 12-13 euro/mp.

Analiza cererii

Redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celor evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor

și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Proprietatea evaluată este compusă din teren extravilan.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de teren extravilan – utilizarea în scop turistic; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament. Dacă terenul are utilitatea pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Principiile și conceptele evaluării terenului

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot influența modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele impropii de exploatare, minerale subterane ș.a.

2. Oferta și cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere și ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină într-un final valoarea pe o anumită piață.

Totuși viitori proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren și arată că valoarea este susținută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifica toate facilitățile, analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerare caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural. Totodată evaluatorul trebuie să țină seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat și amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilități) cât și extern (străzi, rampe, trotuare, canale și linii de racordare la rețelele de utilități), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului și câteodată sunt evaluate odată cu alte construcții care aparțin proprietății subiect. Este important de menționat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcții fac obiectul deprecierei fizice și funcționale.

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcționale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă. Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării

cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare, iar considerarea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferele terenului" și nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări și ipoteza utilizării condiționate, ce trebuie bine definite.

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau toatăle a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului și abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o o secțiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

- IV.2.3.1 Tehnica comparatiei directe

COMPARAȚIA DIRECTĂ – metodă recomandată pentru evaluarea terenului

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltări frecvente au o mărime optimă a amplasamentului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițială de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate, diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

Ajustările se aplică într-o ordine importantă și bine stabilită: în primă etapă se aplică ajustările pentru dreptul de proprietate, condiții de vânzare, condiții de piață și de vânzare și abia apoi ajustările pentru localizare și caracteristici fizice.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimare al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnica, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate corectiile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatilor imobiliare, ca fiind de : 23.200 Lei echivalent a 5.000 Euro.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru terenul extravilan compus din parcela inregistrata in CF 51230 cu nr. cad. 51230 – in suprafata de 500 mp, situat in comuna Budureasa, zona turistica Padis, jud. Bihor, proprietar: JUDETUL BIHOR, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

23.200 LEI echivalent a 5.000 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriile: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unor valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

23.200 LEI echivalent a 5.000 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,6377 LEI, din data de 24.08.2018.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR

