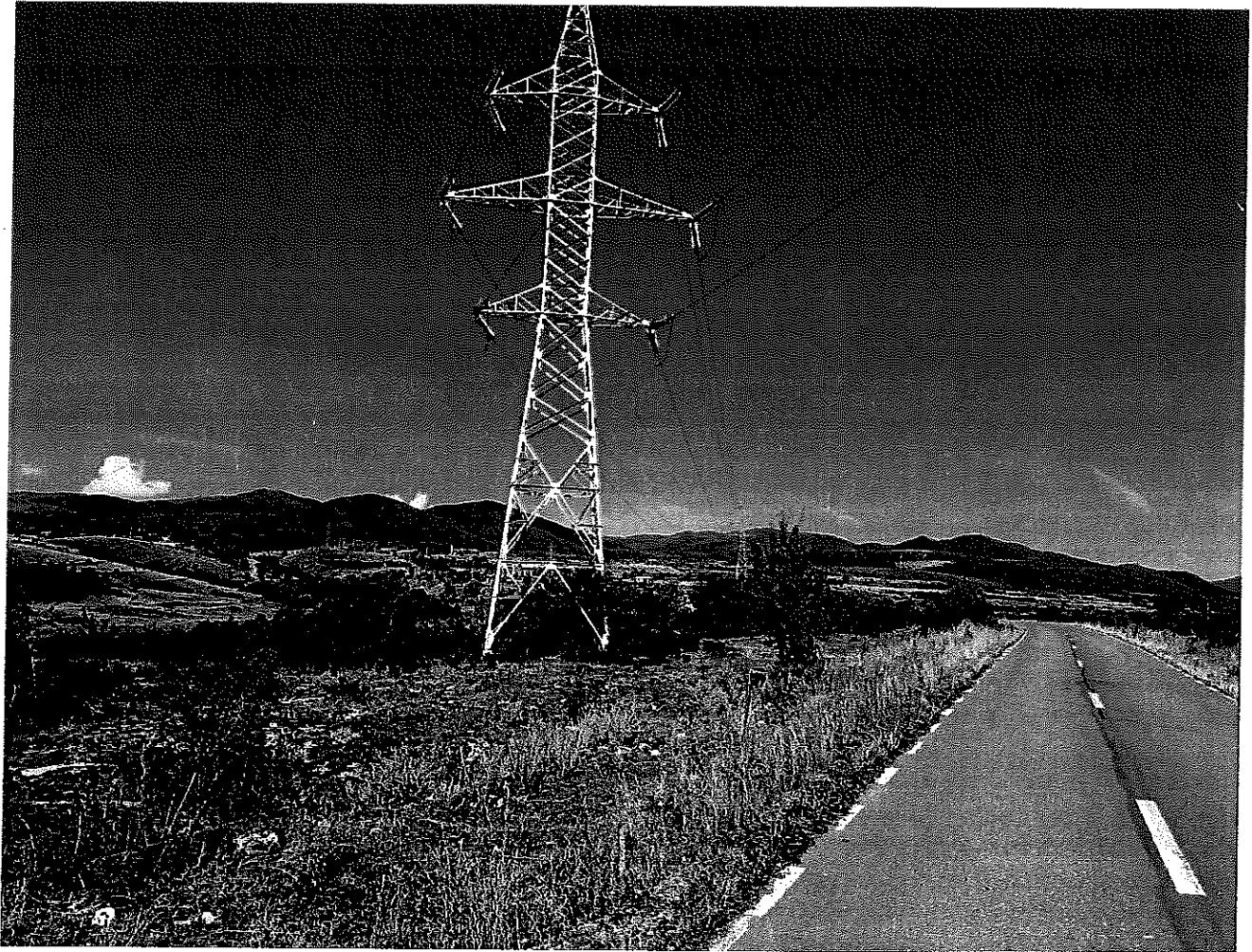


COMUNA IARA
INTRARE - IESIRE
Nr. 9514/06.11.2022

Anexa 3

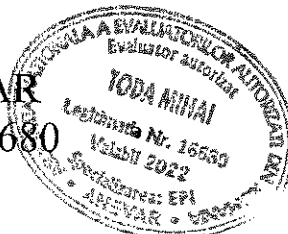
RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE



Beneficiar: **Comuna Iara**
str. Principală nr. 282, com. Iara

Obiect: **Teren situat** în extravilanul satului Mașca
comuna Iara, jud. Cluj

Evaluator: ing. Toda Mihai
membru ANEVAR
legitimație nr. 16680



Data: 03.11.2022

Scrisoare de transmitere

Către, **Primăria comunei Iara**

Urmare solicitării dvs. am efectuat : Raportul de evaluare a proprietății imobiliare pentru terenul extravilan în suprafață de 452.675 mp conf. C.F.-urilor: 50603; 50604; 50688; 50699; 50702; 54091 situat în com. Iara, sat Mașca.

Scopul: Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului în ipoteza: concesionarea/constituirea unui drept de suprafață

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022 "Valoarea de piață" este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbate la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtimitoră, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Proprietatea imobiliară aparține: comunei Iara și UAT Iara

Imobilul este înscris în C.F. 50603; 50604; 50688; 50699; 50702; 54091 Iara

La realizarea raportului s-a avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	Valoarea pentru instituirea unui drept de concesiune sau suprafață	
		LEI	EUR
1	Teren extravilan	(5.776 lei/an/ha)	1.176 E/an/ha

Valoarea nu conține TVA.

*Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Valoarea este o predicție

*Valoarea este estimată la stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției

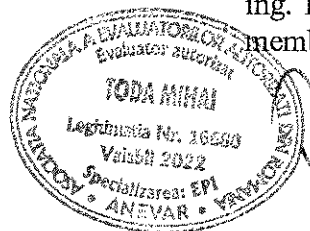
*Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în Raport.

*Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare în ipoteza prevăzută în contract

*Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Cluj-Napoca, la 03.11.2022

Evaluator,
ing. Toda Mihai
membru CET-R și ANEVAR

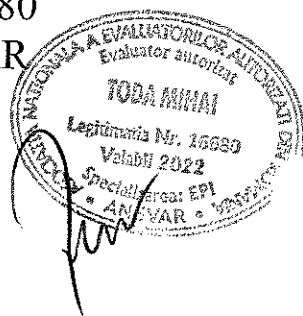


CERTIFICARE

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

- 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, pe care am efectuat-o la fața locului.
- analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardelor de Evaluare.
- posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Ing. Toda Mihai
legitimație nr. 16680
Evaluator ANEVAR
Specialitatea EPI



CUPRINS

Scrisoare de transmitere	pag.	2
Certificare	pag.	3
Cuprins	pag.	4 -5
Sinteza evaluării	pag.	6

Cap. I TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului raportului	pag.	7
1.2 Identificarea clientului	pag.	7
1.3 Identificarea utilizatorului	pag.	7
1.4 Identificarea proprietății de evaluat	pag.	7
1.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	pag.	7-8
1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia	pag.	8
1.7 Surse de informații	pag.	8
1.8 Identificarea evaluatorului și competența	pag.	9

Cap. II – DATE GENERALE

2.1 Obiectul și scopul evaluării	pag.	9
2.2 Amplasamentul în cadrul localității	pag.	9
2.3 Premisele evaluării -Ipoteze și condiții limitative	pag.	9-12
2.4 Situația juridică	pag.	12
2.5 Descrierea și identificarea terenului	pag.	12
2.6 Declarație de conformitate	pag.	12
2.7 Valoarea estimată	pag.	13
2.8 Data evaluării	pag.	13
2.9 Termenul de valabilitate al raportului	pag.	13
2.10 Clauze de nepublicare	pag.	13
2.11 Inspecția proprietății	pag.	13

Cap. III- ANALIZA PIETII

3.1 Definirea pieții imobiliare	pag.	14
3.2 Baza socio-economică	pag.	14-15
3.3 Analiza ofertei competitive	pag.	15
3.4 Analiza echilibrului pieței	pag.	15



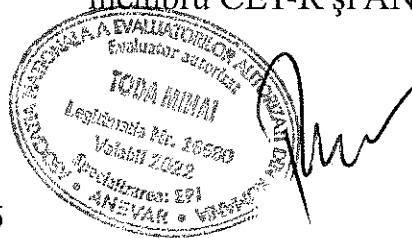
Cap. IV- EVALUAREA PROPRIETĂȚII	pag. 16
4.1 Baza evaluării	pag. 16
4.2 Raționamentul profesional	pag. 16-17
4.3 Cea mai bună utilizare	pag. 17
4.4 Stabilirea valorii terenului	pag. 17-22
V – ANEXE	
5.1 Plan de situație	pag. 23
5.2 Copie după anunțurile postate pe internet	pag. 24-27
5.3 Fotografii	pag. 28



SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar	Comuna Iara
Destinatar (utilizator desemnat)	Primăria Comunei Iara
Evaluator/Adresa/Telefon	Toda Mihai Cluj-Napoca, str. Păstorului nr. 56 tel. 0722-886683
Data evaluării	03/11/2022
Data inspecției	03/11/2022
Obiectul evaluării	Teren
Adresa	Sat Mașca, com. Iara
Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul de proprietate absolut
Act de proprietate	Carte funciară
Nr. Extras Carte Funciară	C.F. 50603; 50604; 50688; 50699; 50702; 54091; Iara
Nr. cadastral/topo	50603; 50604; 50688; 50699; 50702; 54091;
Numele proprietarului	COMUNA IARA, UAT IARA
Curs schimb valutar la data evaluării	4,9113 E/lei
VALOAREA PENTRU INSTITUIREA UNUI DREPT DE CONCESIUNE SAU SUPERFICIE	1.176 E/an/ha (5.776 lei/an/ha)

Evaluator,
 ing. Toda Mihai
 membru CET-R și ANEVAR



Cap. I TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezenta documentație reprezintă un Raport de Evaluare explicativ în forma scrisă, întocmit în 2 exemplare – unul pentru evaluator și unul pentru destinatar.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022: SEV 100- Cadrul general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102- Implementare, SEV 103 -Raportare, SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 -Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul de evaluare este structurat după cum urmează: Scrisoarea de transmitere, Certificare, Cuprins, cap. I -Termeni de referință ai evaluării; cap. II -Date generale; cap. III -Analiza pieții; cap. IV -Evaluare proprietății; cap. V Anexe.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR.

1.2 Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este Comuna Iara cu sediul în com. Iara str. Principală nr. 282.

1.3 Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Primăria comunei Iara cu sediul în com. Iara str. Principală nr. 282.

1.4 Identificarea proprietății imobiliare de evaluat

Teren situat în extravilanul satului Mașca, com. Iara, jud. Cluj.

1.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliară evaluată - teren aparținând Comunei Iara

Dreptul de proprietate al proprietății imobiliare evaluate rezultă din:



C.F. nr. 50603; 50604; 50688; 50699; 50702; 54091; Iara

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat întregul drept de proprietate al proprietarilor terenului care se presupune că are întregul drept de proprietate; posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor imobile așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbate la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtimitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

1.7 Surse de informații

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

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului furnizate de către client
- Anunțuri imobiliare postate pe internet
- Cursul de referință al monedei naționale publicate pe site-ul BNR
- Standardele de evaluare a bunurilor - ediția 2022, ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR.
- Alte date și informații culese de pe piață.



1.8 Identificarea evaluatorului și competența

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are nici un interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se află bunurile imobile de evaluat. Nu există nici un conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, evaluare fiind executată pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar și a informațiilor culese de pe piață de către evaluator.

Cap. II- DATE GENERALE

2.1 Obiectul și scopul evaluării

Lucrarea are drept obiect imobilul compus din teren, situat în sat Mașca, comuna Iara, evaluat în vederea instituirii unui drept de concesiune sau superficiei.

2.2. Amplasament în cadrul localității

Imobilul se află în extravilanul satului Mașca, zonă agricolă.

2.3 Premisele evaluării – Ipoteze și condiții limitative

S-a solicitat estimarea valorii de piață a imobilului compus din teren, pentru concesiunea/constituirea unui drept de superficiei.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil.

Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.



Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalității de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultată să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.

Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informații disponibile.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor / ofertelor de vânzare de pe piață, care au făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării.

Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora.

Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății



a fost preluată din documentele puse la dispoziție și indicată de beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților și a suprafețelor. Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente acunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiar.

Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb).

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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii refritoare la valoare, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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 condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

La stabilirea valorii s-a ținut cont de următoarele:

-suprafața terenului este liberă de construcții, însă în zona respectivă a funcționat o exploatare minieră dezafectată în prezent. Pe teren mai există în unele zone resturi de materiale de construcții care trebuiesc nivelate.



-accesul la teren care se face din șoseaua comunală și din drumuri interioare pietruite.

-în interiorul proprietății există o stație de transformare a Societății de Distribuire a Energiei Electrice Transilvania Nord.

2.4 Situația juridică

Imobil compus din mai multe parcele în suprafață totală de 458.680 mp înscris în următoarele C.F.-uri:

C.F. 50603 Iara cu nr. cadastral 50603 și suprafața de 55754 mp

C.F. 50604 Iara cu nr. cadastral 50604 și suprafața de 73998 mp

C.F. 50698 Iara cu nr. cadastral 50698 și suprafața de 36780 mp

C.F. 50699 Iara cu nr. cadastral 50699 și suprafața de 22585 mp

C.F. 50702 Iara cu nr. cadastral 50702 și suprafața de 32453 mp

C.F. 54091 Iara cu nr. cadastral 54091 și suprafața de 231105 mp

cu proprietar tabular: Comuna Iara

2.5 Descriere și identificarea proprietății

Parcelele totalizează suprafața de 452.675mp sunt situate în extravilanul satului Mașca, comuna Iara. Terenurile au acces din drumul comunal asfaltat, fiind înconjurată de parcele aflate în proprietate privată.

2.6 Declarație de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu părțile 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 părților sau a altor persoane care au interese legate de acestea, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



2.7 Valoarea estimată

Pe baza analizelor și calculelor de evaluare, a metodologiei existente, valoarea pentru instituirea unui drept de concesiune sau suprafață este de:

1.176 E/an/ha echiv. (5.776 lei/an/ha)

Prețul nu include TVA.

2.8 Data evaluării

03.11.2022

2.9 Termenul de valabilitate al raportului

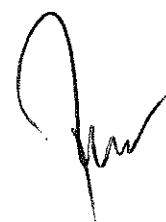
Raportul de evaluare este valabil în condițiile și ipotezele luate în calcul la data evaluării, așa cum sunt acestea prezentate în raport și atata timp cât nu survin schimbări esențiale pe piața imobiliară. La cererea beneficiarului, în condițiile unor modificări semnificative ale ipotezelor și condițiilor luate în considerare, valorile din raport pot fi actualizate.

2.10 Clauze de nepublicare:

Prezentul raport de evaluare este confidențial fiind realizat strict pentru uzul beneficiarului, evaluatorul neacceptând nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică în nici o circumstanță. Având în vedere statutul ANEVAR și codul deontologic al profesiei de evaluator, acesta nu și asumă răspunderea decât față de beneficiarul lucrării. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată în afara cazului când prin contract s-au făcut prevederi de această natură.

2.11 Inspecția proprietății

S-a făcut în data de 03.11.2022. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat și au fost analizate planurile existente, starea fizică și funcțională a proprietății, s-au efectuat fotografii.



Cap. III ANALIZA PIETEII

3.1 Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri, valori sau bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, a potențialului de a produce venituri, al localizării, al caracteristicilor investitorilor și al chiriașilor.

Influențele care se fac resimțite asupra pieței imobiliare sunt date de atitudinile, motivațiile și interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici mult diferite de cele ale piețelor eficiente. Este sensibilă de situația pieței muncii și stabilitatea veniturilor, iar deciziile de cumpărare de valori imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, de rambursare a creditului și de rată dobânzii. Piața imobiliară este o piață care nu se autoreglează, ea fiind influențată de reglementările guvernamentale sau locale și de informațiile despre tranzacții similare efectuate pe piața liberă.

Deși pot apărea diferențe între cerere și ofertă precum și un anumit nivel de distorsionare a informațiilor, cererea se poate modifica datorită unor schimbări rapide sau majore în structura populației sau a veniturilor.

3.2 Baza socio-economică

Comuna Iara este situată în sud-vestul județului Cluj, la limita dintre Depresiunea Transilvaniei și Munții Apuseni. Face parte în zona Hăjdate – Turda. Iara ca reședință este comuna ce numără 13 sate: Agriș, Borzești, Buru, Cacova Ierii, Făgetu Ierii, Iara, Lungești, Mașca, Măgura Ierii, Ocolișel, Surduc, Valea Agrișului și Valea Vadului, și are 15 Km pătrați, fiind una din cele mai mari comune din județ, sub aspectul întinderii teritoriale. Depresiunea de contact Iara, care ocupă partea centrală și nordică a comunei, este sculptată în sedimente dominant paleogene ale "Golfului Iara-Băișoara" și este conturată în amonte de defileul Surduc. Masivul Muntele Mare este prezent prin extremitatea estică a sa în zona Ocoliș, iar Munții Trascău sunt prezenți prin prelungirile din partea estică, sud-estică și sudică a comunei.

Vecini ai comunei sunt:

-la vest: Băișoara (satul de centru și satul Muntele Băișorii)

-la nord: comuna Ciurila, respectiv satele Filea de Sus, Filea de Jos și



satul Șuțu.

-la nord - est: comuna Petrești cu satele Petreștii de Sus, Plaiuri și Livada

-la est: comuna Moldovenești

-la sud: comuna Ocoliș ce aparține județului Alba

Ocupația principală a locuitorilor comunei este agricultura, existând și spații de prestări servicii în domeniul alimentației publice și a prelucrării lemnului.

3.3 Analiza ofertei competitive

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

Ofertele sunt defalcate în funcție de destinație, pentru terenuri agricole sau pretabile edificării de construcții.

În analiza cererii și ofertei comparabile cu terenul de evaluat, trebuie subliniat că pentru acestea există o piață destul de limitată, parcele care să aibă suprafețe mari peste 30 ha, fiind destul de puține ofertate la vânzare.

3.4 Analiza echilibrului pieței

Interesul investitorilor pentru achiziționarea de terenuri agricole cu destinația de pășune a fost destul de scăzut în anii anteriori. În urma schimbării legislației, care a devenit foarte permisivă în domeniul amenajării de parcuri fotovoltaice, s-a înregistrat o creștere a cererii pentru suprafețe mari care să fie pretabile pentru astfel de investiții. În concluzie s-a constatat și o creștere destul de semnificativă a valorii pentru astfel de terenuri ofertate.



Cap. IV EVALUAREA PROPRIETAȚII

4.1 Baza evaluării

La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către beneficiar, actele de proprietate, constatarile efectuate pe teren.

Stabilirea valorii de piață a terenului s-a făcut în baza Standardelor de Evaluare SEV, editia 2022, standarde aplicate în România.

Valoarea de piață, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare, este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumparator decis și un vânzător hotărât într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Ținând seama de scopul evaluării, s-au urmărit următoarele reglementări.


REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE 2022	<ul style="list-style-type: none">■ SEV 100 – Cadru general■ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării■ SEV 102 – Documentare și conformare■ SEV 103 – Raportarea evaluării■ SEV 104 – Tipuri ale valorii■ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare■ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare■ GEV 630 – Evaluare bunurilor imobile
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none">■ Legislația în vigoare

Metodologia de calcul a valorii de piață conform Standardelor de Evaluare SEV editia 2022, a ținut cont de scopul evaluării și tipul proprietății.

4.2 Rationamentul profesional

Efectuarea lucrării de evaluare implică o analiză atentă și detaliată a proprietății imobiliare în cauză. Pentru realizarea acestui deziderat, a fost necesar să se realizeze o serie de activități cum sunt:

- inspectia pe teren - care a avut drept scop cunoașterea generală și în detaliu a terenului, a vecinătăților și amplasarea acestuia, a specificului activității desfășurate în zonă, a gradului de echipare cu



utilități a terenului, etc.

- încadrarea terenului în ansamblu general pentru a determina elemente generale care sunt: zona de amplasare, dotarea amplasamentului cu utilități, acces la drum, etc.

În funcție de metoda de evaluare adoptată, activitatea de evaluare se continuă cu:

Metoda comparațiilor de piață prin care:

- se procedează la culegerea de informații despre tranzacționari de proprietăți imobiliare comparabile aflate în zona sau în zone asemănătoare de interes comercial.
- se inspectează proprietățile imobiliare din zona interesată și despre care sunt deținute informații pentru a se constata gradul de asemănare a acestora cu proprietatea imobiliară ce urmează a fi evaluată.

4.3 Cea mai bună utilizare

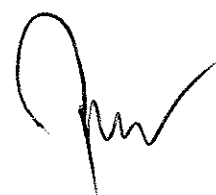
Conceptul de cea mai bună utilizare înseamnă analiza alternativei de utilizare a proprietății pentru a se obține un profit maxim.

Cea mai bună utilizare – este definită ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil, posibilă de a fi realizată fizic, este fezabilă din punct de vedere financiar, este permisă legal și are ca rezultat cea mai bună valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

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

Practic având în vedere caracteristicile parcelelor, cea mai bună utilizare este cea de terenuri pentru amplasarea unui parc solar.



4.4 Stabilirea valorii de piață pentru terenul în suprafață de 458.680 mp situat în extravilanul satului Mașca, com. Iara, jud. Cluj

Unitățile de comparație pentru teren au fost selectate din postările pe internet cu caracteristici asemănătoare:

Comparabila A - De vânzare proprietate cu 558 ha teren, pretabilă pentru dezvoltarea unui parc fotovoltaic în județul Sibiu. Societatea deține în proprietate 56 de hectare și are în concesiune 448,44 hectare pe o perioadă de 49 ani, începând cu anul 2000. Acest contract este valabil până în anul 2049. Preț 1 E/mp (10.000 E/ha)

Comparabila B - Capital Imobiliare vă propune spre vânzare în exclusivitate un teren extravilan arabil cu suprafața de 360000 mp, cu front de 300 ml și adâncime de 1200 ml. Terenul este situat în sat Cojocna, zona Ferma Largă, o zonă în plină dezvoltare în partea de EST a orașului Cluj-Napoca la 15 Km de Aeroportul Avram Iancu Cluj-Napoca. Terenul dispune de utilități precum: apă și curent. Având în vedere zona deosebită, terenul acesta oferă viitorului proprietar posibilitatea de a construi parc cu panouri solare, hale industriale, pensiune, etc. Suprafața 36 ha. Preț 125.000 E/ha.

Comparabila C – Vă propunem spre vânzare un teren extravilan cu suprafața de 42 hectare, situat în comuna Chinteni. În momentul de față este folosit pentru agricultură și pășunat. Preț 1.680.000 E (40.000 E/ha)

Comparabila D - Vă oferim spre vânzare un teren în zona Fânațelor, pretabil pentru agricultură, investiție pe termen lung, sau investiție, proiecte, parc energetic cu panouri fotovoltaice. Terenul se află la o distanță de aproximativ 5 km de la intersecția străzilor Oașului-Bulevardul Muncii, accesul făcându-se pe un drum asfaltat până la teren. Preț 7.500.000 E (150.000 E/ha)



Elemente de comparație	Terenul de evaluat	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Suprafața (mp)	452675	560000	360000	420000	493170
Preț (E/mp)		1,0	12,5	4,0	15,0
Condiții de vânzare	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ofertă -15%		0,85	10,62	3,40	12,75
CORECȚII SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Dreptul de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (E/mp)		0,85	10,62	3,40	12,75
Condiții de finanțare	Plata cash	Plata cash	Plata cash	Plata cash	Plata cash
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat(E/mp)		0,85	10,62	3,40	12,75
Condiții de vânzare	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (E/mp)		0,85	10,62	3,40	12,75
Condiții de piață	Piață stabilă	Piață stabilă	Piață stabilă	Piață stabilă	Piață stabilă
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat(E/mp)		0,85	10,62	3,40	12,75
CONDIȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Com. Iara, sat Mașca, jud. Cluj	Sat Slimnic, jud. Sibiu	Sat Cojocna, jud. Cluj	Sat Chinteni, jud. Cluj	Zona Finațe, Cluj-Napoca
Ajustare (%)		+10%	-5%	-2,5%	-10%
Ajustare (E/mp)		+0,08	-0,53	-0,10	-1,27
Preț ajustat		0,935	10,09	3,30	11,47
Destinația terenului	Teren pentru	Teren pentru	Teren pentru	Teren pentru	Teren pentru

(CMBU)	amplasare panouri fotovoltaice (vezi nota)	amplasare panouri fotovoltaice sau agricultură	amplasare panouri fotovoltaice sau agricultură	amplasare panouri fotovoltaice sau agricultură	amplasare panouri fotovoltaice sau agricultură
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (E/mp)		0,047	-0,50	-0,16	-0,57
Preț ajustat (E/mp)		0,888	9,59	3,14	10,90
Suprafața (mp)	452675	560000	360000	420000	493170
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (E/mp)		0,888	9,59	3,14	10,90
Formă, acces, front, condiții geotehnice,	Formă regulată, acces din drum comunal asfaltat	Formă regulată acces din drum asfaltat.	Formă regulată, acces din drum pietruit.	Formă regulată acces din drum pietruit.	Formă regulată, acces din drum asfaltat.
Ajustare (%)		0	+6,20%	+6,20%	0
Ajustare (E/mp)		0	+0,59	+0,19	0
Preț ajustat (E/mp)		0,888	10,18	3,33	10,90
Situația juridică	Situație juridică clară	Situație juridică clară	Situație juridică clară	Situație juridică clară	Situație juridică clară
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (E/mp)		0,888	10,18	3,33	10,90
Zonarea (reglementări urbanistice)	Teren extravilan	Teren extravilan	Teren extravilan	Teren extravilan	Teren extravilan
Ajustare (%)		0	0	0	0
Ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (E/mp)		0,888	10,18	3,33	10,90
Echipare cu utilități- apă, canal, gaz, electricitate, etc.	Stație transformare pe teren, rețea electrică pe teren (vezi nota 2)	Toate rețelele la distanță	Toate rețelele la distanță	Rețele la distanță	Rețele la distanță
Ajustare (%)		+5%	+5%	+5%	+5%

Ajustare (E/mp)		+0,044	+0,51	+0,17	+0,54
Preț ajustat (E/mp)		0,932	10,69	3,50	11,44
Ajustare totală netă (E/mp)		+0,077	+0,07	0,10	-1,30
Ajustare totală netă (% din preț vânzare)		+10%	+0,20%	+3,70%	-10%
Ajustare totală brută (E/mp)		0,171	1,62	0,62	2,38
Ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		20%	21,2%	18,70%	20%
Nr. ajustări		3	4	4	3

Extrapolând informațiile deținute și efectuând corecțiile aferente, valoarea unitară a terenului supus evaluării va fi situată în zona corecțiilor minime, respectiv valoarea corespunzătoare comparabilei "C":

Rezultă o valoare estimată de: **3,50 E/mp** Prețul include TVA.

Valoare unitară fără TVA: **2,94 E/mp** echiv. cu **29.400 E/ha**
(**144.392 lei/ha**)

Total valoare teren:

$V = 452.675 \text{ mp} \times 2,94 \text{ E/mp} = 1.330.865 \text{ E}$ (**6.536.275 lei**)

La data evaluării (03.11.2022) $1\text{E} = 4,9113 \text{ lei curs BNR}$

Notă 1: -Parcelele care constituie suprafața propusă spre concesiune sau suprafața sunt parțial amplasate în zona unei foste exploatare miniere, fiind afectate de o serie de resturi de materiale de construcții. Este necesară îndreptarea terenului pentru amenajarea unui viitor parc voltaic, ceea ce implică o serie de cheltuieli.

Notă 2: -În perimetrul parcelelor propuse pentru a fi amenajate ca și parc voltaic, există o stație de transformare amplasată pe terenul cu nr. cadastral 50967 Iara. Existența acestei stații face ca bransarea la rețea a curentului produs în parcul voltaic să necesite costuri minime. Pentru parcele pe care se dorește amplasare de parcuri voltaice aflate la mare distanță de stațiile de transformare, apar costuri suplimentare destul de semnificative.

-Ajustările pentru amplasare s-au aplicat luând în considerare faptul că interesul pentru zone aflate în imediata apropiere a mun. Cluj-Napoca, este mult mai ridicat.

-Ajustarea pentru acces s-a aplicat conform coeficienților prevăzuți în buletinul CET-R nr. 97/1996.

Beneficiarul lucrării a solicitat evaluarea terenului în vederea întocmirii unei documentații de atribuire a unui drept de concesiune sau superficiei pentru amenajarea unui parc fotovoltaic. Concesiunile de terenuri se fac conform legilor în vigoare, cu plata în maxim 25 ani de la data încheierii contractului. În concluzie taxa anuală ce se va achita pentru înstituirea unui drept de superficiei sau concesiune este:

$29.400 \text{ E/ha} : 25 \text{ ani} = 1.176 \text{ E/an/ha echiv. (5.776 lei/an/ha)}$
Prețul nu include TVA.

03.11.2022

Evaluator,
ing. Toda Mihai
membru CET-R și ANEVAR

