

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HUNEDOARA  
COMUNA TELIUCU INFERIOR  
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA Nr. 21/ 2022**

privind aprobarea raportului de evaluare a terenului intravilan în suprafața de 200 mp, situat în satul Izvoarele, com. Teliucu Inferior, CF vechi 984/4, Nr. cadastral 2217/2/5

Consiliul local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedoara ;

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 1135/2022 a Primarului comunei Teliucu Inferior la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare a terenului intravilan în suprafața de 200 mp, situat în satul Izvoarele, com. Teliucu Inferior, CF vechi 984/4, Nr. cadastral 2217/2/5. executat de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, evaluator ANEVAR,

Tinanad cont de Raportul nr.1149/2022 al Secretarului General al comunei Teliucu Inferior, Raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activități economico - financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, servicii și comerț nr 1313/2022, Raportul de avizare al comisiei pentru învățământ, cultura și culte, sănătate și familie, protecția copilului, sport și agrement nr.1314/2022, precum și Raportul comisiei de specialitate pentru administrație publică locală, juridică, a drepturilor cetățenilor, muncă și protecție socială nr. 1315/2021;

În baza prevederilor Legii 273/2006 privind finanțele publice locale,

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.(2) „lit.”c”, alin.(6) „lit.”b”, art. 136, alin.8, lit. a) - d), ale art. 139 alin. (1), precum și ale art.196, alin. (1), lit.a) și ale art. 197 alin. (1)-(4) din Codul Administrativ, publicat prin O.U.G. nr. 57 / 2019 cu modificările și completările ulterioare;

**HOTARASTE:**

**Art.1.** - Aprobă Raportul de evaluare a terenului intravilan în suprafața de 200 mp, situat în satul Izvoarele, com. Teliucu Inferior, CF vechi 984/4, Nr. cadastral 2217/2/5, executată de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, evaluator ANEVAR, conform Anexei care face parte din prezenta hotărâre, evaluat la suma de 17816 lei

**Art.2.** - Hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare.

**Art.3.** - Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Hunedoara, Primarului, Compartimentului financiar contabil și resurse umane și se va aduce la cunoștință publică prin afișare .

**Teliucu Inferior, la 30.03. 2022**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL  
**Rus Ciprian Raul**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
**Matei Sebastian Teodor**

Consilieri prezenți 11  
Cvorum obținut; Voturi „pentru” 11  
Voturi „împotriva” 0  
Abținere „0”

Nr.16/2022

Expl.1

## **RAPORT DE EVALUARE**

***AL TERENULUI INTRAVILAN, IN SUPRAFATA DE 200 MP-  
AMPLASAT IN SAT IZVOARELE, COMUNA TELIUCU INFERIOR,  
INSCRIS IN CF 60162,- TELIUCU INFERIOR, NR.TOPO:2217/2/5***

**CLIENT:** COMUNA TELIUCU INFERIOR

**DESTINATAR:** COMUNA TELIUCU INFERIOR

**PROPRIETAR :** COMUNA TELIUCU INFERIOR

**EXECUTANT:** S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

**INTOCMIT:** ec. BARNA VOICU- LUCIAN  
expert evaluator- membru titular ANEVAR  
legitimatie nr.10569/2021

**DATA EVALUARII :07.03.2022.**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.*

147

**Către,  
COMUNA TELIUCU INFERIOR**

Ca urmare a comenzii de evaluare , am efectuat evaluarea terenului intravilan in suprafata de 200 mp, inregistrat in domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior pentru vanzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Comunei Teliucu Inferior asupra terenului intravilan inregistrat in CF:60162 – Teliucu Inferior.

**Estimarea valorii de piata, s-a efectuat in ipotezele semnificate speciale ca: terenul se considera ca face parte din Domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior.; se considera ca are utilizarea din extrasul CF;se considera ca terenul nu are restrictii de vanzare, in conformitate cu prevederile altor legi incidente.**

Conform datelor extrase din documentele furnizate de către proprietar, dar si in urma declaratiilor acestora si a documentelor depuse pentru relizarea prezentului raport de evaluare, rezulta ca terenul este in proprietatea UAT Teliucu Inferior- Domeniu Privat.

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardele de Evaluare ale Bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internationale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport, **valoarea de piata estimată a terenului intravilan in suprafata de 200 mp**, la data de 07.03.2022 este de:  
**17.816 lei, adica 3600 euro (adica 18 euro/mp)**  
*(Valorile estimate nu contin TVA)*

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării :07.03.2022.
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție si a fost estimata prin metoda prin piata;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori.**

Cu stimă,  
Barna Voicu Lucian  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10569)

# CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

Declaratia de conformitate

## I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunului supus evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

## II. Prezentarea datelor

- 1 Identificarea bunului evaluat
- 2 Descriere juridică
- 3 Date despre amplasare
- 4 Identificarea
- 5 Utilizarea - CMBU
- 6 Istoricul

## III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieței specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței

## IV. Analiza datelor

1. Procedura de evaluare
2. Procedura specifică de evaluare
3. Metoda extracției
4. Metoda abordării prin piața-comparației directe pe perechi de date
5. Metoda abordării prin venit sau abordării rentei funciare

## V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

## VI. Anexe raport



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Evaluator                            | BARNA Voicu Lucian                                                                                                                                                                                                                      |
| Autorizatie                          | Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569)<br>Specializarea EPI                                                                                                                                                                          |
| Asigurare                            | 10.000 EUR – pentru persoana fizica si 50.000 EUR pentru membru corporativ<br>ANEVAR                                                                                                                                                    |
| Bunul imobil evaluat                 | Teren intravilan, in suprafata de 200 mp.                                                                                                                                                                                               |
| Proprietar                           | COMUNA TELIUCU INFERIOR                                                                                                                                                                                                                 |
| Destinatar raport                    | COMUNA TELIUCU INFERIOR                                                                                                                                                                                                                 |
| Locatia bunului la data<br>evaluarii | Comuna Teliucu Inferior, sat.Izvoarele, jud. Hunedoara                                                                                                                                                                                  |
| Data inspectiei                      | 04.03.2022                                                                                                                                                                                                                              |
| Data evaluarii                       | 07.03.2022                                                                                                                                                                                                                              |
| Curs de schimb                       | 1 EURO = 4,9490 LEI, curs BNR la data de 07.03.2022.                                                                                                                                                                                    |
| Scopul evaluarii                     | Estimarea valorii de piata pentru vanzare.                                                                                                                                                                                              |
| Tipul valorii                        | Valoarea de piata.                                                                                                                                                                                                                      |
| Ipoteze semnificative<br>speciale    | Terenul se considera ca face parte din Domeniul privat al Comuna Teliucu<br>Inferior, se considera ca are utilizarea din extrasul CF;se considera nu are<br>restrictii de vanzare, in conformitate cu prevederile altor legi incidente. |
| Valoare de piata<br>estimata         | <b><u>17.816 lei, adica 3600 euro (18 euro/mp)</u></b><br><i>(Valorile nu contin TVA)</i>                                                                                                                                               |
| EVALUATOR                            | BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569<br><br>Semnătura ,                                      Ștampila,                                                                                                                  |

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunostiințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport s-a primit asistență externă din partea Agentiei Imobiliare Regal Imobiliare SRL – pentru verificarea datelor identificate pe piața și a Cabinetului Individual de Avocat Nitoi Stefan Vasile - consultanți cu privire la prevederile Codului Administrativ în vigoare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

**Membru Titular**

Barna Voicu Lucian

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 10569

## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNĂ Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

### 2. Identificarea clientului și a oricărui alti utilizatori desemnați

Client : **COMUNA TELIUCU INFERIOR**

Utilizatori desemnați : **COMUNA TELIUCU INFERIOR**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

### 3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în **evaluarea terenului în vederea vanzării**.

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

### 4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 200 mp. Bunul imobil este amplasat în sat Izvoarele, comuna Teliucu Inferior, jud. Hunedoara, lângă lacul Cincis.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra terenului, așa cum a fost indicat de către proprietar și client.

### 5. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării și va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

### 6. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **valoarea de piață**

**Valoarea de piață:** Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): *"este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*.

#### 7. Data evaluării:

**Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2022.**

Data de referință a evaluării este: **07.03.2022.**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

**Data inspecției:** Inspecția bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 04.03.2022.

**Data finalizării raportului:** Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 08.03.2022.

#### 8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren împreună cu un reprezentant al clientului și proprietarului.

#### 9. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunurilor evaluate cu documente de proprietate;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către proprietar sau client:
  - Extras de carte funciara și anexe, cererea de cumpărare precum și Comanda de evaluare.
  - Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.
  - Evaluatorul a avut de asemenea în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro) și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc). De asemenea, în măsura în care s-au dovedit necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul “Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, Editura Matrix Rom, București.
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
  - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
  - Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

#### 10. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor,

responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- 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 cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai



multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.

**Ipoteze semnificative speciale: Terenul se considera ca face parte din Domeniul privat al Comuna Teliucu Inferioare considera ca are utilizarea din extrasul CF; se considera nu are restricții de vanzare, in conformitate cu prevederile altor legi incidente.**

#### **11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și al utilizatorului.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al GLG EVAL COMPLEX S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

#### **12. Declaraarea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2021, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

- ✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** “cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării”
- ✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării(IVS101)**
- ✓ **SEV 102 Implementare(IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluarii (IVS103)** „Acest standard se aplica tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hartie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**
- ✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

#### **13. Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2020**

Nu este cazul.

#### **14. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii, etc.

***Termenii de referință ai evaluării**, fac parte integrantă din Contractul de evaluare, acceptarea Raportului de Evaluare în forma predată către client și destinatar, înseamnă și acceptarea în integralitate și a Termenilor de referință, care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare.*

# PREZENTAREA DATELOR

## 1. Identificarea bunului evaluat

| NR.C RT. | DENUMIRE OBIECTIV | DESCRIERE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Teren intravilan  | Teren intravilan are o suprafata de 200 mp.Categoria de folosinta, conform extrasului de carte funciara este: <i>curti constructii</i> . Terenul este amplasat din sat Izvoarele, comuna Teliucu Inferior, la coada lacului Cincis in zona limitrofa, accesul la teren se face din drumul principal. Pe teren este edificata o fundatie de beton cu 4 coproprietari: Leu Mihai, Leu Niculae, Leu Victor si Leu Ana. Terenul are urmatoarele utilitati: apa si canalizare. |

- o Proprietar: Domeniul Privat al Comunei Teliucu Inferior - conform extrasului de Carte Funciara nr. 60162.

## 2. Descriere juridică

Dreptul de proprietate asupra terenului avand numar cadastral 60162 este integral COMUNA TELIUCU INFERIOR Domeniu Privat, 5863/24.02.2022 - Act administrativ nr Hotararea nr 84/2021 emis de Comuna Teliucu Inferior Consiliul Local.

Intabulare drept de proprietate dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1.

Dreptul de proprietate asupra fundatiei de beton care se afla pe teren:

20502/11.07.2018-Act notarial nr Certificat de mostenitor nr66 din 06.07.2018 emis de Baiesan Gabriela.

Intabulare , drept de Proprietate cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4.-LEU MIHAI.

Intabulare , drept de Proprietate cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4.-LEU NICULAE.

Intabulare , drept de Proprietate cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4.-LEU VICTOR

Intabulare , drept de Proprietate cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4.-LEU ANA.

**Sarcini: Nu sunt**

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, dar si al Codului Administrativ, in vigoare, evaluarea terenului se realizeaza in ipoteza ca acesta este liber (conform Standardelor), pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii (conform Codului Administrativ), tinandu-se cont de cea mai buna utilizare a terenului, dar si situatia juridica a bunului, la data evaluarii.

## 3. Date despre amplasare

Teliucu Inferior este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România. Are în componență 4 sate: Teliucu Inferior (reședință), Cinciș-Cerna, Izvoarele și Teliucu Superior.

Comuna Teliucu Inferior este situată în partea de centrală a județului Hunedoara, la 5 km distanță de municipiul Hunedoara și 23 km distanță de Deva.

Terenul supus evaluării se afla situat în zona limitrofa a comunei Teliucu Inferior la ieșirea din comuna spre Cincis.

#### **4. Utilizarea actuala**

Terenul evaluat este utilizat ca și teren ce deservește o construcție- fundație betonată, terenul având utilizare actuală rezidențială.

#### **5. Cea mai bună utilizare - CMBU**

În analiza CMBU a terenului supus evaluării se porneste de la categoriile de folosință a acestui teren și de la utilizarea construcției existente pe acest teren, în această situație este **terenul evaluat are categoria de folosință Curți construcții**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. 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 abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Având în vedere că pe teren este edificată o fundație betonată este exclusă alta utilizare a terenului. De asemenea mărimea acestuia, precum și caracteristicile amintite mai sus favorizează utilizarea rezidențială a terenului.
- Permisă legal. Pe teren este edificată o fundație betonată cu destinație rezidențială. Astfel, deducem că utilizarea rezidențială este permisă legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială.

#### **Cea mai bună utilizare a proprietății construite**

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- Permisă legal. Potrivit documentelor puse la dispoziție, imobilelor este destinat a avea utilizare rezidențială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere compartimentarea imobilului, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că CMBU este rezidențială.

## **II. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE**

### **3.1. CONTEXTUL GENERAL AL PIEȚEI IMOBILIARE ROMÂNEȘTI**

Anul 2020 este apreciat în mod unanim de analiști ca fiind unul cu totul excepțional din punct de vedere economic, social și geopolitic. Într-un context unic generat de izbucnirea la începutul său a epidemiei de SARS-COV-2 și răspândirea ei pe scară planetară în primele luni, economia mondială a funcționat și continuă să evolueze în condiții de incertitudine de o intensitate nemaîntâlnită în epoca modernă.

În prima jumătate a anului 2020, autoritățile publice naționale și internaționale au avut ca obiectiv principal orientarea eforturilor spre limitarea efectelor noului virus, declarat în martie 2020 de către Organizația Mondială a Sănătății pandemic. Astfel, s-au luat măsuri de limitare a contactelor interumane, inclusiv în ceea ce privește restrângerea activității economice, fie la nivel zonal, fie sectorial, asumându-se reduceri ale veniturilor agregate la nivelul economiilor naționale pe perioade scurte, în vederea reducerii efectelor sanitare și sociale ale pandemiei.

Dacă rezolvarea rapidă a efectelor pandemiei era o ipoteză de lucru în primele luni ale anului, prelungirea și agravarea situației sanitare până la finalul său, a condus la o schimbare de percepție în plan economic și politic. Autoritățile publice au fost puse în fața unei noi realități, aceea a necesității unui efort economic, social și tehnologic de durată în lupta cu efectele pandemiei de Covid-19 care s-a dovedit a avea consecințe mult mai puternice decât cele anticipate inițial.

Din punct de vedere economic și social, evoluția societății mondiale într-un context de incertitudine extrem de ridicată a condus, în foarte multe cazuri, la aplicarea de politici publice oscilante, cu încercări repetate de a asigura un echilibru pe termen scurt între nevoia de a limita efectele sanitare ale pandemiei prin



măsuri de carantină și restrângere a activităților economice și cea de menținere a unui nivel suficient de ridicat al produsului intern brut pe locuitor, pentru evitarea unor dezechilibre macroeconomice majore. Astfel, cuvântul de ordine privind politicile publice legate de conducerea economiei mondiale pe termen scurt și mediu este acela al intervențiilor punctuale pentru limitarea unor dezastre sociale și sanitare majore prin restrângerea mișcării populației, alternativ cu măsuri de relaxare menite să susțină activitatea economică și să prevină crize economice și sociale majore.

La nivel global, o asemenea criză nu poate fi gestionată decât prin intervenția rapidă și masivă a autorităților publice prin mobilizarea de resurse financiare și direcționarea lor în domenii prioritare ale economiei, capabile să producă dezechilibre majore în lipsa intervenției publice. Este de altfel strategia adoptată în mod unanim de autoritățile publice din toate statele lumii care au apelat pe cale largă la împrumuturi de stat și politici publice de creștere a cheltuielilor și limitare a impozitării în vederea menținerii dezechilibrelor macroeconomice în limite tolerabile.

La unison, principalele economii naționale au anunțat niveluri record ale deficitelor bugetare, coroborate cu deteriorări semnificative ale indicatorilor macroeconomici de ansamblu, precum creșteri semnificative ale ratei șomajului și scăderi istorice ale produsului intern brut, de anvergură chiar mai ridicată decât cele din perioada crizei financiare din 2008-2010.

Contextul actual rămâne caracterizat de un nivel foarte ridicat de incertitudine, chiar dacă ușor ameliorat de utilizarea vaccinului anti-Covid-19, mai ales că pentru moment există numeroase necunoscute legate de perioada necesară pentru limitarea prin intermediul vaccinurilor a efectelor pandemiei asupra populației și economiei mondiale. Gestionarea crizei economice generate de pandemia de Covid-19, care va depinde cu siguranță de măsurile întreprinse de autoritățile publice naționale și supranaționale, este de așteptat să se facă prin injectarea în economie a unor fonduri publice destinate proiectelor sociale și de infrastructură, în vederea relansării treptate a activității economice private. Uniunea Europeană, sub acest aspect, si-a făcut cunoscută poziția, menționând ca principale direcții de intervenție în economie proiectele orientate către neutralitatea energetică a continentului și reducerea la minim a amprente de dioxid de carbon, în paralel cu implementarea unor obiective de infrastructură de ordin social, sanitar și de susținere a inițiativei private.

Un element important în conturarea contextului macroeconomic al anului 2020, cu efect benefic asupra economiei, este faptul că apariția crizei sanitare generate de Covid-19 a avut loc într-un moment caracterizat de existența unor rezerve importante de lichidități în economie. Acest volum important de lichidități a permis menținerea consumului la un nivel important, cu un efect de susținere a nivelului produsului intern brut. Cu toate acestea, anumite modificări ale preferințelor consumatorilor s-au identificat pe parcursul acestui an, determinate pe de-o parte de restricțiile impuse în funcționarea anumitor sectoare, iar pe de altă parte de o reorientare a consumatorilor spre bunuri capabile de o mai bună preservare a valorii lor în timp. Același lucru este vizibil și într-o statistică publicată de Banca Națională a României care arată o reducere a creditelor de consum, ca nivel al soldului, dar mai ales ca volum al creditelor noi contractate, în timp ce totalul creditelor noi, ca și soldul total al creditelor imobiliare au cunoscut creșteri notabile. Faptul că România a înregistrat cea mai mare creștere economică din Uniunea Europeană în ultimul trimestru al anului 2020 reprezintă de asemenea un aspect pozitiv legat de funcționarea pieței imobiliare în prima parte a anului 2021. Nu trebuie uitat faptul că evoluția viitoare a economiei depinde de nivelul de lichidități existente în economie, un element care trebuie urmărit și susținut prin politici economice consecvente în anii viitori.

### **3.2. Evoluția pieței imobiliare**

Din punctul de vedere al pieței imobiliare, contextul macroeconomic expus mai sus este unul care se anunță plin de provocări, dar și de oportunități pentru anumite sectoare particulare. Pentru o bună înțelegere a situației actuale, trebuie să menționăm că anul 2019 a fost unul dintr-un șir de câțiva ani foarte favorabili

pieței imobiliare, cu un volum ridicat al tranzacțiilor și o activitate susținută de investiții. Într-un context mai larg, perioada 2015-2019 a fost una caracterizată la nivel mondial printr-o creștere economică susținută, cu acumulări semnificative de lichidități în economiile naționale și orientare spre investire, ceea ce a favorizat piața imobiliară. Apariția pandemiei de Covid-19 în acest context macroeconomic caracterizat de existența a numeroase rezerve de investire la nivelul agenților privați a fost favorabilă pieței, cel puțin în ceea ce privește perspectiva acesteia pe termen scurt. Existența unui nivel ridicat de lichidități a contribuit la încheierea unui număr semnificativ de tranzacții pe parcursul anului 2020, în comparație cu așteptările, fapt demonstrat și de creșterea volumului creditelor imobiliare cu aproape 10% pe parcursul anului 2020.

Pe de altă parte, evoluția pe termen mediu și lung a pieței imobiliare este determinată în bună măsură de disponibilitatea capitalurilor, afectată în mod fundamental de amploarea crizei economice generate de pandemie și de măsurile de politică publică privind contracararea efectelor acesteia. Aceste evoluții pe termen mediu și lung sunt deocamdată caracterizate de un nivel de incertitudine extrem de ridicat, motiv pentru care suntem de părere că perioada următorilor doi ani va fi una caracterizată de prudență pe piața imobiliară. În măsura în care nivelul de lichiditate din piața financiară nu va suferi șocuri majore, anticipăm că piața imobiliară nu va înregistra reduceri drastice de activitate, însă scăderi ale volumului de tranzacții, precum și reorientări ale obiectivelor de investiții imobiliare sunt anticipabile în acest context.

Piața imobiliară națională a anului 2020 a fost tributară situației economice complexe și politicilor administrative impuse de autoritățile publice cu scopul de a asigura accesul la finanțare al agenților privați și în acest fel funcționarea la un nivel acceptabil a sistemului de plăți. Pe de altă parte, este o realitate că aceste măsuri administrative vor trebui absorbite în timp și acest lucru se va realiza în mare parte pe seama agenților economici privați.

Astfel, anul 2020 a creat iluzia existenței pe piață a unui nivel ridicat de lichidități, ceea ce a contribuit la menținerea consumului privat, cât și volumului tranzacțiilor de pe piața imobiliară. O analiză a numărului de tranzacții raportate pe site-ul ANCPPI pentru primele 10 luni ale anului 2020 arată că numărul total de tranzacții a crescut cu aproximativ 1% față de aceeași perioadă a anului 2019, lucru neașteptat având în vedere restricțiile impuse de pandemie în privința vizionărilor și încheierii de tranzacții imobiliare. Pe de altă parte, analiza trebuie nuanțată pe segmente de piață și tipuri de imobile.

### **3.3. Tendințe generale ale pieței imobiliare non-rezidențiale**

Pandemia de Covid-19 și numeroasele sale consecințe de ordin administrativ, politic și economic au influențat în mod semnificativ și peisajul subpiețelor imobiliare nerezidențiale. Activitatea de pe aceste segmente de piață a fost tributară pe parcursul întregului an nivelului foarte ridicat de incertitudine manifestat în activitatea economică. Jucătorii din piața de profil au demonstrat un nivel de prudență mai ridicat în acțiunile întreprinse. Deciziile de investiții luate în această perioadă au vizat cu deosebire fructificarea unor oportunități conjuncturale și au făcut obiectul unor analize detaliate de sensibilitate menite să limiteze pe cât posibil riscurile asociate deciziei de investiții.

Astfel, activitatea de dezvoltare imobiliară a vizat cu deosebire două aspecte esențiale. Pe de-o parte, stocul mare de proiecte în curs de realizare înregistrat la începutul anului 2020 a impus menținerea pe parcursul primei părți a anului 2020 a unui ritm important de dezvoltare imobiliară pe unele segmente ale pieței nerezidențiale. De cele mai multe ori, obiectivul a fost finalizarea în condițiile contractuale din perioada pre-pandemie a proiectelor de investiții începute, în esență aceasta fiind o strategie de reducere semnificativă a riscului asociat investițiilor în derulare. Astfel, prima jumătate a anului 2020 a fost una activă din punctul de vedere al continuării activității de construcții pentru proiecte non-rezidențiale importante, această activitate devenind mai puțin intensă spre finalul anului, o dată cu finalizarea unei părți din proiectele deja începute.

Pe de altă parte, creșterea semnificativă a nivelului de incertitudine de pe piața imobiliară, alimentată permanent de aplicarea unor măsuri publice corective importante asupra economiei pentru contrabalansarea efectelor crizei sanitare produse de Covid-19, a condus la modificarea strategiei investitorilor imobiliari referitoare la proiectele de investiții planificate sau aflate în stadii incipiente de derulare. Astfel, pentru numeroase proiecte de anvergură anunțate pe parcursul anului 2019, modificarea semnificativă a condițiilor economice a adus o schimbare de strategie în sensul amânării începerii sau finalizării lor, această opțiune fiind pe deplin justificată de schimbările importante și rapide ale condițiilor și preferințelor manifestate pe piață.

Persistența efectelor sociale și economice ale crizei provocate de pandemia de Covid-19 a adus cu sine și o schimbare a percepției jucătorilor de pe piață legată de posibile modificări în preferințele utilizatorilor, dar și de anvergura măsurilor necesare a fi întreprinse pentru contracararea efectelor crizei economice. Astfel, este absolut justificată reanalizarea opțiunilor lor de investiții și în multe cazuri orientarea asupra altor tipuri de proiecte strategice de investiții, de dimensiuni mari și cu perioadă lungă de implementare, dar capabile să integreze într-o măsură ridicată oportunitățile de accesare a unor facilități de finanțare favorabile și să răspundă în condiții superioare preferințelor în schimbare ale utilizatorilor.

Nu în ultimul rând, merită amintit contextul cu totul excepțional al finalului de an 2020, cu o persistență neașteptată a efectelor economice și financiare ale pandemiei, care cel mai probabil vor aduce în perioada următoare dificultăți suplimentare legate de asigurarea de numerar pentru fluidizarea plăților. Acest aspect va conduce în viitor la apariția unui segment special de tranzacții rezultate din apariția unor oportunități de achiziții imobiliare în condiții favorabile ca efect al intrării unora dintre proprietari în stare de risc de încetare a plăților, aceștia fiind astfel nevoiți să își lichideze activele în condiții mai dezavantajoase.

Dincolo de aceste aspecte de ordin general, câteva idei de ansamblu pot fi puse în lumină pentru fiecare segment specific al pieței imobiliare nerezidențiale, acestea fiind în mod asimetric afectate de măsurile administrative impuse pentru contracararea efectelor pandemiei de Covid-19.

Astfel, funcționarea spațiilor comerciale de birouri a fost semnificativ afectată de întreruperile temporare de activitate din prima jumătate a anului dispuse prin măsurile administrative specifice stării de urgență. Dacă prima parte a anului a avut avantajul existenței încă din 2019 a unei bune reglementări juridice a relațiilor dintre proprietari și chiriași, care au continuat să funcționeze și în perioada stării de urgență, intensificarea și prelungirea efectelor pandemiei de Covid-19 până la finalul anului 2020, cu extinderea perioadei de telemuncă pentru un număr din ce în ce mai mare de angajați pune sub semnul întrebării posibilitatea continuării derulării contractelor în condițiile de dinainte de izbucnirea pandemiei.

Din aceste considerente, anul 2021, apreciem ca fiind probabile renegocieri ale contractelor în derulare sau chiar rezilieri de contracte ca efect al presiunii semnificative resimțite de ambele părți atât din punctul de vedere al creșterii relative a poverii cheltuielilor cu chiria, cât și a apariției unor costuri suplimentare importante cu asigurarea unor condiții specifice de securitate în muncă în astfel de spații pe perioada pandemiei.

În numeroase cazuri, în special în proiectele de spații de birouri de mari dimensiuni în care chiriași importanți au optat pentru procesul de telemuncă, s-a ajuns la înțelegeri globale între proprietari și chiriași în vederea limitării accesului în spațiile de birouri și în același timp a costurilor cu funcționarea respectivelor imobile. S-a urmărit astfel identificarea unui punct de echilibru care să permită supraviețuirea și funcționarea la parametri reduși a activității economice a ambelor părți contractante în condiții de pandemie. Dacă pe termen scurt, aceasta poate reprezenta o soluție de compromis, pe un orizont mediu și lung consecințele sunt de reducere semnificativă a rentabilității înregistrate, cu efecte în diminuarea capacității de acoperire a obligațiilor aferente finanțării activității.

Având în vedere contextul complex al pieței spațiilor de birouri cu limitările și restricțiile impuse de necesitatea contracarării efectelor crizei sanitare determinate de Covid-19, anticipăm că perioada următoare va fi una caracterizată de acțiuni prudente ale jucătorilor de pe acest segment de piață, cu inițiative de investiții determinate în special de fructificarea unor oportunități conjuncturale și cu o relativă preocupare pentru menținerea gradelor de ocupare, în condițiile unor renegocieri probabile ale contractelor în derulare.

Principala provocare, dar în același timp și o oportunitate importantă pe acest segment al pieței imobiliare, este reprezentată de incertitudinea privind modul în care activitatea economică în spațiile de birouri va fi reluată în condițiile post-pandemie. Două aspecte esențiale trebuie avute în vedere. Pe de-o parte, prelungirea condițiilor de telemuncă și adaptarea salariilor și companiilor la noua realitate ar putea conduce la o schimbare pe termen lung a preferințelor privind activitatea în spațiile de birouri, cu posibile efecte asupra modificării gradelor de ocupare sau condițiilor de închiriere. Pe de altă parte, este posibil ca experiența acestei crize sanitare să schimbe standardele de calitate privind siguranța în muncă în spațiile de birouri solicitând eforturi de adaptare a clădirilor existente sau reconsiderări ale condițiilor financiare din cadrul contractelor de închiriere, cu efecte asupra rentabilității investiției în acest tip de active.

Identificăm ca principală oportunitate pe acest segment de piață pentru perioada următoare implementarea de proiecte integrate de dimensiuni mari care să ofere standarde de calitate superioare în utilizarea spațiilor și să corespundă cerințelor Uniunii Europene privind asigurarea neutralității climatice, beneficiind astfel de oportunitățile de finanțare specifice puse la dispoziție pe piața financiară europeană.

Un alt segment de piață supus în ultimul an unor provocări uriașe este cel al spațiilor comerciale de retail și spațiilor comerciale specializate. Măsurile administrative luate în plan intern, dar și experiența recentă a unora dintre statele europene în încercarea de a limita efectele pandemiei de Covid-19 au relevat vulnerabilitățile acestui sector în condițiile limitării circulației persoanelor.

Restrângerea consumului se va regăsi cel mai probabil în creșterea gradului de neocupare pentru un număr de spații de retail stradale în perioada următoare, însă noile condiții impuse de limitarea deplasărilor s-au dovedit întrucâtva favorabile segmenului spațiilor comerciale de proximitate, menținând un relativ echilibru pe acest subsegment de piață.

O provocare semnificativă o reprezintă marile centre comerciale a căror activitate este influențată puternic de măsurile administrative de limitare a circulației persoanelor. Pe de-o parte, cheltuielile de funcționare ale acestora au devenit mult mai importante ca efect al măsurilor suplimentare de siguranță necesare a fi implementate, cu efect direct asupra rentabilității înregistrate, în timp ce pe de altă parte, limitarea fluxului de consumatori se va reflecta cu siguranță în nivelul veniturilor generate. Pe acest segment, estimăm o reducere pe termen mediu a ratelor de rentabilitate obținabile cu posibile consecințe și în ceea ce privește asigurarea costurilor lor de finanțare.

Anul 2020 a consemnat o creștere importantă a concurenței generice a activităților de comerț determinate de companiile de comerț electronic. Este deocamdată prea curând pentru a identifica dacă preferințele relevate în condiții de pandemie se vor menține pentru o parte din consumatori și în viitor, dar dacă acest lucru se va întâmpla, nu sunt excluse pentru următorii ani reconversii ale unor spații comerciale în spații cu altă destinație.

Ca tendință, așteptăm pentru anii următori o prudență ridicată din partea dezvoltatorilor, majoritatea anunțând amânarea planurilor lor de investiții, cu excepția zonelor slab dotate în spații comerciale de calitate, pentru care cererea potențială rămâne importantă, caz în care orientarea va cădea cel mai probabil pe investiții pentru creșterea calității confortului și siguranței în utilizarea spațiului. De asemenea, datorită volatilității semnificative din activitatea rezidențială și de servicii, segmentul spațiilor comerciale de retail și specializate



este de așteptat să fie puternic afectat în perioada următoare de dificultăți în asigurarea numerarului, cu creșterea probabilității tranzacțiilor de lichidare.

Piața spațiilor industriale rămâne segmentul cel mai robust al pieței imobiliare în perioada 2020-2021. Tendința este firească, având în vedere că activitatea industrială a fost cel mai puțin afectată de măsurile de restricționare a circulației. Totodată, utilizarea spațiilor industriale este în cvasi-totalitatea cazurilor reglementată pe termen mediu și lung și prezintă un grad ridicat de reziliență, utilizatorii spațiilor realizând de obicei cheltuieli inițiale importante de adaptare a spațiului la propriile nevoi și având o perspectivă îndelungată de utilizare a acestuia. Este de așteptat ca și pentru anii următori, sectorul spațiilor industriale să fie cel mai rezilient și activ sector al pieței imobiliare. Din punctul de vedere al activității de dezvoltare imobiliară, estimăm două direcții importante de investiții. Pe de-o parte, anticipăm punerea în piață a unor spații de calitate foarte ridicată, construite conform cerințelor clientului, pentru acele tipuri de activități care au luat avânt în perioada pandemiei și al căror volum superior de activitate tinde să se uniformizeze ca efect al modificării preferințelor consumatorilor (ex. activități de logistică și curierat). Pe de altă parte, o preocupare susținută este anticipabilă pentru creșterea calității spațiilor existente, în condițiile în care funcționarea în perioada de pandemie a pus în lumină îmbunătățiri necesare creșterii siguranței exploatării spațiilor industriale. Din perspectiva accesului la finanțări publice, proiectele pe termen mediu și lung pe acest segment de piață vor fi probabil de anvergură, cu integrarea unor facilități complexe de infrastructură de transport și protecție a mediului.

Un segment cu un comportament special al pieței imobiliare în perioada 2020 și pentru următoarele luni este cel al terenurilor libere de construcții. Anul 2020 a înregistrat o creștere a numărului de tranzacții cu terenuri libere în comparație cu ultimele 10 luni ale anului 2019. Tendința este mai puternică în domeniul terenurilor cu destinație agricolă, dar acest lucru nu afectează într-o proporție semnificativă volumul pieței imobiliare, majoritatea acestor tranzacții fiind mai degrabă conjuncturale și determinate de existența încă în piață a unui nivel ridicat de lichidități la finalul anului trecut.

În concordanță cu rezultatele analizelor de pe piața rezidențială, este de așteptat ca o ușoară creștere a volumului de tranzacții să se identifice și pe piața terenurilor pentru construcții rezidențiale unifamiliale, numeroși analiști identificând o apetență mai ridicată a clienților persoane fizice pentru zone periurbane sau rurale care să le permită un confort mai mare în perioade de restricții privind distanțarea fizică.

Numărul de tranzacții de dimensiuni mari cu terenuri pentru construcții s-a redus în comparație cu anul 2019, orientarea investitorilor fiind spre securizarea unei baze pentru proiecte strategice a căror implementare se va realiza în perioade următoare cu niveluri mai reduse de incertitudine. Pentru anul viitor, și pe acest segment de piață ne așteptăm că numărul de tranzacții se va reduce, cea mai mare parte a acestora fiind determinate de oportunități conjuncturale.

În concluzie, perioada anilor 2021-2022 este una plină de provocări pe piața imobiliară, cu un nivel ridicat de incertitudine, dar și cu oportunități importante pentru jucătorii care vor avea capacitatea de a decela proiectele de investiții viabile și puterea financiară de a le implementa. Un element esențial în expansiunea pieței imobiliare în perioada următoare este capacitatea dezvoltatorilor de a se adapta noilor condiții și mijloace de finanțare, inclusiv prin accesarea fondurilor publice, contribuind astfel la relansarea creșterii economice.

Piața specifică bunului evaluat este o piață locală a **terenurilor intravilane, cu utilizare rezidențială.**

Astfel ca, în determinarea valorii de piață a terenului, comparabilele utilizate sunt cele din categoriile intravilane amplasate în satul Izvoarele lângă lacul Cincis, comuna Teliucu Inferior.



În zona analizată, s-a constatat o piață limitată de oferte și tranzacții, cu valori între 15 euro/mp și 26 euro/mp.

Categoria generală de încadrare conform celor de mai sus:

- Terenuri cu utilizare rezidențială
- Aspecte generale
  - ✓ Categoria bunurilor fără posibilități de utilizare/conversie
  - ✓ Mod de utilizare:
    - Rezidențial

### 1. Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru proprietatea supusă evaluării, cererea este dată în principal de coproprietarii Construcției (dl Leu Mihai, Leu Niculae, Leu Victor și Leu Ana). O altă categorie este reprezentată de persoane fizice interesate pentru ridicarea unei locuințe. Cererea pentru un astfel de teren este dată de clienții care doresc să achiziționeze terenul prin depunerea de oferte în cadrul licitației publice ce urmează a fi organizată în vederea vânzării, în cazul în care Comuna Teliucu Inferior dorește să vândă terenul, iar coproprietarii construcției nu sunt interesați să depună oferta în termenul prevăzut de Codul Administrativ.

### 2. Oferta competitivă

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

Oferta de astfel de proprietăți este relativ redusă pe raza comunei Teliucu Inferior

Comparabile identificate și utilizate sunt:

**Comparabila nr. 1** utilizată este o ofertă de teren intravilan, zona Casa Alba – Cincis, în suprafața de 800 mp, care a fost scoasă la vânzare la prețul de 15 euro/mp.

**Comparabila nr. 2** - A fost identificată o ofertă de vânzare teren (500mp) în Zona Centrală a Cincisului - la un preț de 20 euro/mp.

**Comparabila nr. 3** a fost identificată în zona Centrală Cincis, un teren intravilan în suprafața de 3700 mp. Prețul de ofertă este de 25 euro/mp

*Comparabilele utilizate, cu adresele de site sunt prezentate în anexa la fișa de calcul din prezentul Raport de evaluare.*

### 3. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se regularizează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins.

In concluzie:

*Oferta de proprietăți similare*

Stagnanta

*Cererea de proprietăți similare*

Stagnanta

*Echilibrul pieței*

Echilibru relativ între cerere și oferta.

### III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

#### 4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

**Metoda comparației directe** presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

**Metoda extracției** are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

**Metoda alocării** se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

**Metoda reziduală** are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2018) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

**Metoda capitalizării rentei funciare** constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

**Metoda analizei parcelării și dezvoltării** se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate. Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date

proprie aferență departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa comparabile și notelor telefonice întocmite de către evaluator).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

**Valoarea de piață estimată este:**  
**17.816 lei, adică 3600 euro (18 euro/mp)**  
*(Valorile nu conțin TVA)*

#### **IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII** **Valorile rezultate:**

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea de piață:

**Metoda prin piață - 17.816 lei, adică 3600 euro (18 euro/mp)**  
*(Valorile nu conțin TVA)*

#### **Fundamentarea deciziei**

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:  
**Adecvarea**

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea piete. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației – deoarece utilizează date din piață, astfel cum au fost prezentate.

#### **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.



Precizia cea mai mare este data de metoda prin comparatie directa, datorita faptului ca utilizeaza date de pe piata si reflecta si starea juridica a terenului.

### **Cantitatea si calitate 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. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile: in acest caz, cantitatea informatiilor este mai mare la metoda prin comparatie.

| Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Criterii analiza                               | Metoda prin piata |
| Cantitate si calitate informatii               | ✓                 |
| Adecvare                                       | ✓                 |
| Precizie                                       | ✓                 |
| Valoare selectata                              | DA                |

Barna Voicu Lucian  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR  
(Legitimatie nr. 10569)

# Abordarea prin piata

CURS EURO/LEI 07.03.2022

4.949 lei/1euro

## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

| ELEMENTE DE COMPARAȚIE                     | subiect                    | COMPARABILE                 |                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Comparabile                                |                            | 1                           | 2                          | 3                          |
| PREȚ (EURO)/ MP                            | FARA TVA                   | 15.0                        | 20.0                       | 25.0                       |
| <b>TIPUL TRANZACTIEI</b>                   |                            | oferta                      | oferta                     | oferta                     |
| Marja de negociere                         |                            | -7%                         | -7%                        | -7%                        |
| Ajustare valorica                          |                            | -1.05                       | -1.4                       | -1.75                      |
| Pret ajustat (EURO)                        |                            | 13.95                       | 18.6                       | 23.25                      |
| <b>DREPTURI DE PROPRIETATE</b>             | liber de sarcini           | integral                    | integral                   | integral                   |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate - % |                            | 0%                          | 0%                         | 0%                         |
| Ajustare valorica                          |                            | 0                           | 0                          | 0                          |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 13.95                       | 18.6                       | 23.25                      |
| <b>CONDITII DE FINANTARE</b>               | la piata                   | vanzare fortata             | la piata                   | la piata                   |
| Ajustare pentru finantare - %              |                            | 25%                         | 0%                         | 0%                         |
| Ajustare valorica                          |                            | 3.4875                      | 0                          | 0                          |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 17.4375                     | 18.6                       | 23.25                      |
| <b>CONDITII DE VANZARE</b>                 | independent                | independent                 | independent                | independent                |
| Ajustare pentru vanzare- %                 |                            | 0%                          | 0%                         | 0%                         |
| Ajustare valorica                          |                            | 0                           | 0                          | 0                          |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 17.4375                     | 18.6                       | 23.25                      |
| <b>RESTRICTII LEGALE</b>                   | nu sunt                    | nu sunt                     | nu sunt                    | nu sunt                    |
| Ajustare pentru restrictii legale %        |                            | 0%                          | 0%                         | 0%                         |
| Ajustare valorica                          |                            | 0                           | 0                          | 0                          |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 17                          | 19                         | 23                         |
| <b>CONDITII DE PIATA</b>                   |                            | actual                      | actual                     | actual                     |
| Ajustare pentru conditii de piata- %       |                            | 0%                          | 0%                         | 0%                         |
| Ajustare valorica                          |                            | 0                           | 0                          | 0                          |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 17.44                       | 18.60                      | 23.25                      |
| <b>LOCALIZAREA</b>                         | Lac Cincis - coada Lacului | Lac Cincis - zona Casa Alba | Lac Cincis - Zona Centrala | Lac Cincis - Zona Centrala |
| Ajustare pentru localizare- %              |                            | -5%                         | -5%                        | -5%                        |
| Ajustare valorica                          |                            | -0.871875                   | -0.93                      | -1.1625                    |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 16.57                       | 17.67                      | 22.09                      |
| <b>SUPRAFATA mp</b>                        | 200                        | 800                         | 500                        | 3,700                      |
| <b>diferenta suprafata</b>                 | mp                         | 600                         | 300                        | 3,500                      |
| Ajustare pentru suprafata - %              |                            | 0%                          | 0%                         | -20%                       |
| Ajustare valorica                          |                            | 0                           | 0                          | -4.4175                    |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 16.57                       | 17.67                      | 17.67                      |
| <b>TOPOGRAFIE</b>                          | plana                      | plana                       | plana                      | plana                      |
| Ajustare pentru topografie%                |                            | 0%                          | 0%                         | 0%                         |
| Ajustare valorica                          |                            | 0.00                        | 0.00                       | 0.00                       |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 16.6                        | 17.7                       | 17.7                       |
| <b>CMBU</b>                                | turistic                   | similar                     | similar                    | similar                    |
| <b>Ajustare</b>                            |                            | 0%                          | 0%                         | 0%                         |
| Ajustare valorica                          |                            | 0                           | 0                          | 0                          |
| Preț ajustat (EURO)                        |                            | 16.6                        | 17.7                       | 17.7                       |

| Utilitati                             | apa,<br>canalizare,<br>energ | simiar      | similar     | similar     |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Ajustare pentru utilitati %           |                              | 0%          | 0%          | 0%          |
| Ajustare valorica                     |                              | 0           | 0           | 0           |
| <b>Pret ajustat (EURO) - rotunjit</b> |                              | <b>16.6</b> | <b>17.7</b> | <b>17.7</b> |
| Ajustare totală netă (EURO)           |                              | 2.62        | -2.33       | -1.16       |
| Ajustare totală netă (%)              |                              | 20%         | -5%         | -25%        |
| Ajustare totală brută (EURO)          |                              | 4.36        | 0.05        | 4.47        |
| Ajustare totală brută (%)             |                              | 30%         | 5%          | 25%         |
| <b>NUMAR DE AJUSTARI</b>              |                              | <b>2</b>    | <b>2</b>    | <b>2</b>    |

\* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica Ajustare totala bruta

|                     |        |      |               |
|---------------------|--------|------|---------------|
| Valoare justa teren | 17,816 | lei  |               |
|                     | 3,600  | euro | 18.00 euro/mp |

/



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60162 Teliucu Inferior

Nr. cerere 5863  
Ziua 24  
Luna 02  
Anul 2022



Nr. CF vechi: 984/4

### TEREN

Adresa: Loc. Izvoarele, Jud. Hunedoara

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | Top: 2217/2/5                | 200             |                        |

### Construcții

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                         | Observații / Referințe |
|------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| A1.1 | Top: 2217/2/5                | Loc. Izvoarele, Jud. Hunedoara | Fundatie de beton      |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                         |                                                                                                                                                               | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>20502 / 11/07/2018</b>                                                                                     |                                                                                                                                                               |           |
| Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.66, din 06/07/2018 emis de Baiesan Gabriela;                     |                                                                                                                                                               |           |
| B3                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4<br>1) LEU MIHAI   | A1.1      |
| B4                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4<br>1) LEU NICULAE | A1.1      |
| B5                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4<br>1) LEU VICTOR  | A1.1      |
| B6                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire legala pe cota defunctei Leu Elena, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4<br>1) LEU ANA     | A1.1      |
| <b>5863 / 24/02/2022</b>                                                                                      |                                                                                                                                                               |           |
| Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 84/2021, din 23/12/2021 emis de COMUNA TELIUCU NINFERIOR CONSILIUL LOCAL; |                                                                                                                                                               |           |
| B7                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1<br>1) COMUNA TELIUCU INFERIOR, CIF:337465, Domeniul Privat                      | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

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

173

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral  | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---------------|-----------------|------------------------|
| Top: 2217/2/5 | 200             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | -           | 200            | -     | -       | 2217/2/5 |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr         | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|---------------|-------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| A1.1 | Top: 2217/2/5 | construcții de locuințe | -            | Cu acte           | Fundatie de beton      |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,  
24-02-2022

Asistent Registrator,  
GARRIFI A MÔRCAN

Referent /

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

174