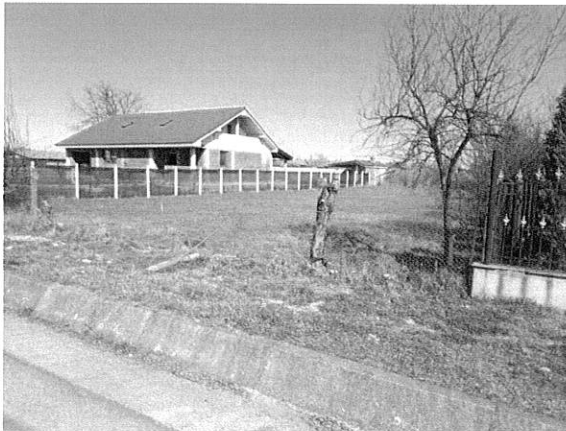


Data raport 25.03.2021



RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară

PRIMARUL COMUNEI GIRISU DE CRIS
JUD BIHOR
Nr. 1954 din 02.04.2021

Parcela de teren
intravilan – nr. cad.
51746

Girisu de Cris, str.
Muzeului, nr. 16, Jud.
Bihor

Proprietatea Comuna
Girisu de Cris

Client: Primaria
Comunei Girisu de
Cris, Jud. Bihor

Destinatar: Primaria
Comunei Girisu de
Cris, Jud. Bihor

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL în calitate de Evaluator și Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de Client și Destinatar

– Martie 2021 –

Cuprins

1. Termenii de referință	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului	6
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati	6
1.4. Activul supus evaluarii	6
1.5. Moneda evaluarii	6
1.6. Scopul evaluarii	7
1.7. Tipul valorii și data evaluării	7
1.8. Data evaluarii	7
1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	7
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	8
1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	8
1.12. Descrierea raportului	10
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	10
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	11
2. Prezentarea datelor	12
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	12
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	14
3. Analiza pieței imobiliare specifice	20
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	20
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței.....	21
3.3. Fapte curente	21
3.4. Analiza cererii solvabile.....	36
3.5. Analiza ofertei competitive	37
3.6. Analiza echilibrului	37
3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	37
4. Evaluarea.....	38
4.1. Evaluarea terenului	38
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	42
6. Anexe	43
6.1. Fotografii suplimentare.....	43
6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.).....	44
6.3. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	48

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor in calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor in calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul concesiunii terenului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – nr. cad. 51746, în suprafața de 940 mp”, situată în Comuna Girisu de Cris, str. Muzeului, nr. 16, Jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață totală de 940 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii de piață a **parcelei de teren intravilan**, la data de **18.03.2021**, este:

9.560 EUR
(echivalent a 46.725 LEI)

Prețului concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este:

1.869 LEI/AN

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

25.03.2021

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

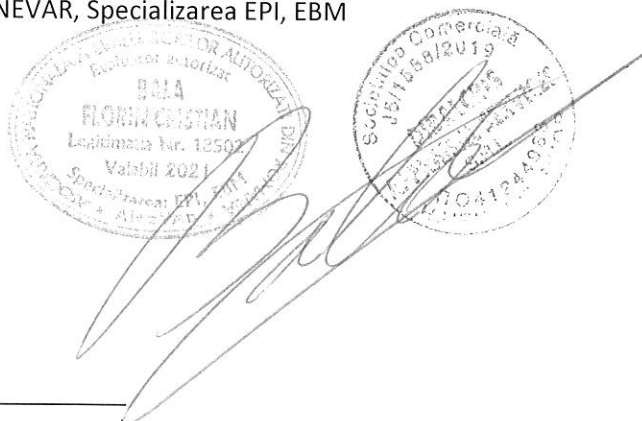
- proprietatea a fost inspectată de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL, a fost verificată de către Bala Florin Cristian.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Bala Florin Cristian

Membru Titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM



¹ CABINET DE EXPERTIZA CONTABILA SI EVALUARE BALA FLORIN-CRISTIAN, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.2. Identificarea clientului

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.4. Activul supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – nr. cad. 51746, în suprafața de 940 mp”, situată în Comuna Girisu de Cris, sat Tarian Jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață totală de 940 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5. Moneda evaluării

Moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este EURO.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul concesiunii terenului.

1.7. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

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

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 18.03.2021; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.8876 RON pentru 1 EUR; data raportului este 25.03.2021.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul.
Inspekția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care sunt vizibile din exterior	Nu este cazul.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extras de carte funciară;
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze semnificative

- Evaluatorul a examinat Extrasul de CF și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății

așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF, planul de situație și din informațiile puse la dispoziție de către proprietar; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale semnificative

- În cazul prezentei evaluări nu a fost necesar formularea de ipoteze speciale semnificative.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea îmbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și îmbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.14. Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2020**”, astfel:

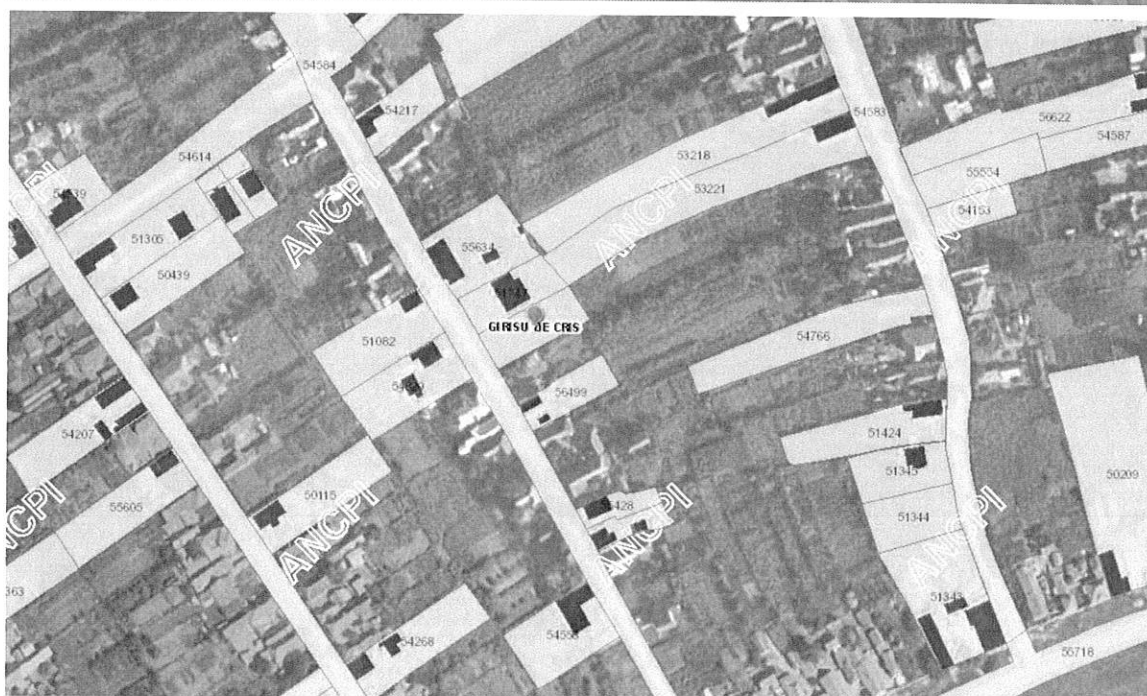
- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Decoumentare si conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104) si SEV 105 Abordari si metode de evaluare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în Comuna Girsu de Cris, Jud. Bihor, în intravilanul satului și poate să fie identificat astfel:



(sursa: Geoportal ANCP)



(Sursa: Google Maps)

<https://www.google.com/maps/place/47%C2%B003'58.0%22N+21%C2%B045'36.8%22E/@47.066105,21.7580446,787m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x0!8m2!3d47.066105!4d21.760233>

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client/creditor, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./topo.	Teren (St în mp)	Clădiri		
			Tip	Amprenta la sol (Ac în mp)	Aria desfasurata (Ad în mp)
51746	51746	940	Nu fac obiectul evaluarii	-	-

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras CF	Nr. 51746 / 02.03.2021 (Nr. cerere 28219)	✓	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Girișu de Criș este o comună în județul Bihor, Crișana, România, formată din satele Girișu de Criș (reședința) și Tărian.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Girișu de Criș se ridică la 3.588 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.205 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (62,51%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (21,43%) și romi (8,84%). Pentru 6,83% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (65,44%), dar există și minorități de romano-catolici (18,87%), reformați (3,6%), penticostali (3,09%) și greco-catolici (1,09%). Pentru 6,94% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă mixta (agricola, dar si cu spatii ago-industriale si productie)
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță secundar

- cu densitate redusă a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de scădere)
- din punct de vedere economic, zona este in curs de dezvoltare, aici (in zona) fiind amplasate cateva proprietăți ago-industriale si de productie, existând posibilitatea să se mai dezvolte și alte "unități" (teren liber destul, cu posibilitatea construirii de noi clădiri)
- clădirile de pe proprietățile din zonă au vechime medie, existând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări. (terenuri arabile, scoase din circuitul agricol si apoi utilizate in dezvoltari ago-industriale).





(Sursa: Google Maps:

<https://www.google.com/maps/place/47%C2%B003'58.0%22N+21%C2%B045'36.8%22E/@47.066105,21.7580446,787m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x0!8m2!3d47.066105!4d21.760233>

3)

2. Date despre amplasament și teren

Teren intravilan Girisu de Cris		
Identificare	Adresa / Localizare	Str. Muzeului nr. 16
	Nr. inventar	43
	Tip teren	intravilan
	Zonare in cadrul localitatii	median
	Suprafata (mp)	940 mp
	Front stradal	da - direct din strada principala
	Utilitati	Da
	Proprietate privata	
Particularități	Nu este cazul	
Înscriș în CF nr. 51746, nr. cad. 51746		



Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 940 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, în planul secund al acesteia
- branșamente la utilități în zonă
- fără împrejmuire și alte amenajări
- parametri urbanistici:

	Pentru incinta așa cum este
CUT (Ad totală / St)	nu este cazul – teren liber
POT (Ac totală /St)	nu este cazul – teren liber

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschiderea la calea de transport principală
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

3. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus, exista constructii, dar care nu fac obiectul evaluarii.

4. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

5. Istoricul proprietatii si informatii relevante

Evaluatorul nu a avut la dispozitie informatii referitoare la istoricul proprietatii.

6. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje -	Dezavantaje - sarcini / ipoteci	Influență negativă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje -	Dezavantaje - localitate rurala mica, - densitate mica a populației - veniturile populației sub medie - șomaj - economie locală nesemnificativa - dezvoltare industrială și comercială nesemnificativă	Influență negativă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje - caracteristici favorabile ale populației arondate - factori guvernamentali favorabili - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - aspect favorabil al clădirilor învecinate	Dezavantaje - zonă preponderent agricola, in curs de dezvoltare - existenta unor parcele de teren liber în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare	Influență negativă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - acces direct la calea de transport principală - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole	Dezavantaje - fara posibilitate de acces secundar și de partajare a incintei - fara echipare completă/adecvată cu utilități	Influență negativă asupra valorii de piață

Caracteristicile construcțiilor	Avantaje - nu este cazul	Dezavantaje - nu este cazul	Influență neseemnificativă asupra valorii de piață
------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una slab competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termenii. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea agricolă alături de cea rezidențială; zona însă este în curs de transformare în una rezidențială, afirmație susținută de faptul că, în ultimii ani, terenurile agricole au fost trecute în intravilan pentru a corespunde unor

utilizări rezidențiale; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea rezidențială, ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

2. CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului. În cazul de față, proprietatea evaluată este liberă de construcții.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață rezidențială, segmentul relevant fiind cel al **construcțiilor rezidențiale**. **Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este zonală, fiind delimitată de zona Comunei Girisu de Sus și zone similare din Județului Bihor.**

3.3. Fapte curente

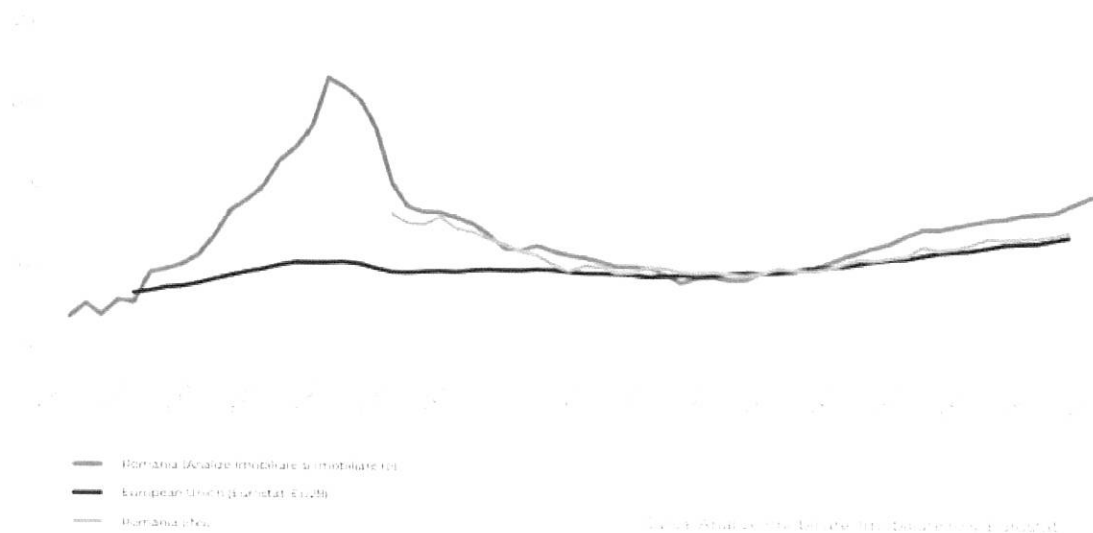
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2020, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 2,7% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Deși ceva mai redusă, această marjă de creștere este foarte apropiată de cea consemnată în cele trei luni anterioare, anume 2,9%. Cu toate acestea, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în primul pătrar al acestui an, la o valoare de 9,5% – ceea ce reprezintă un avans de circa două puncte procentuale față de T4 2019.

De menționat ar fi că, la început de 2020, avansul anual al prețurilor apartamentelor din București s-a situat sub media valabilă la nivel național, anume la 7,8%. Spre comparație, apartamentele disponibile spre vânzare în restul țării, erau, trimestrul trecut, cu 9,7% mai scumpe decât în urmă cu 12 luni. Pe segmentul caselor și vilelor, ecartul dintre piața bucureșteană și restul țării este, de data aceasta, ceva mai redus: în cel dintâi caz, imobilele sunt cu 7,7% mai scumpe decât în urmă cu un an, iar, în cel de-al doilea, cu 9,1%.

Cât despre prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimele trei luni din 2019, un avans trimestrial de 0,7% și, respectiv, unul anual de 4,2% la nivelul Uniunii Europene (incluzând Marea Britanie). Datele statistice pentru România indică o creștere trimestrială de 1,6%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, 4,7%. Rămâne, desigur, de văzut cum vor evolua lucrurile în contextul măsurilor luate de autorități pentru gestionarea epidemiei de COVID-19.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale

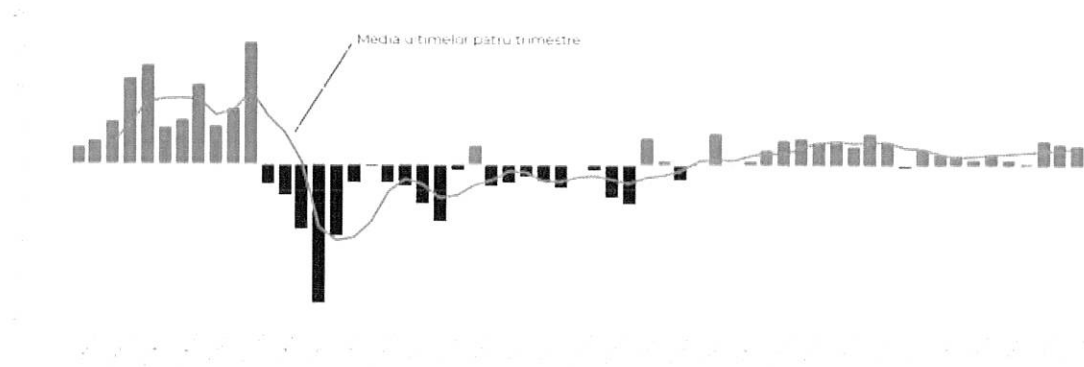


EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

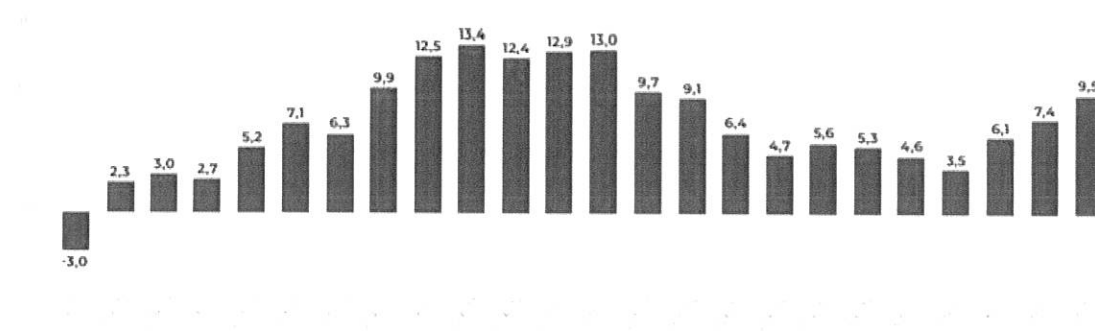
Cu un ritm de creștere de 2,7%, primul trimestru din 2020 ar fi cel de-al treilea consecutiv în care prețurile apartamentelor disponibile spre vânzare la nivel național consemnează majorări de peste 2,5% – prag care, vreme de doi ani (între T3 2017 și T2 2019), nu a mai fost depășit. Spre comparație, în al doilea trimestru din 2017 marja de creștere se situa la 3,12%, pentru ca, în trimestrul următor, să coboare la -0,2%; ulterior, prețurile au revenit pe o linie ascendentă, dar nu foarte abruptă, creșterile trimestriale nedepășind, până în T3 2019, pragul de 2%.

În urma evoluțiilor consemnate pe piața rezidențială trimestrul trecut, diferența anuală de preț valabilă în T1 2020, respectiv 9,5%, este cea mai mare din ultimii doi ani și jumătate. Astfel, în cel de-al treilea trimestru din 2017, acest indicator se situa la 9,7%, iar în următoarele trei luni cobora la 9,1%. În perioada 2018-2019, cea mai mare diferență de preț la 12 luni a fost atinsă chiar în ultimul trimestru al anului trecut, aceasta situându-se la 7,4%. Din a doua jumătate a anului 2014, de când piața autohtonă a revenit pe un trend ascendent, cel mai ridicat nivel al acestui indicator a fost atins în T3 2016, când se înregistra un plus de 13,4% la 12 luni.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Evoluția anuală



Sursa: Analiza de Piață și Investiții imobiliare

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, aceleași opt centre regionale s-au menținut, în T1 2020, la o medie de preț de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele (noi și vechi) disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca continuă să ocupe prima poziție în acest clasament (cu o medie de 1.760 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.460 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.230 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.190 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.130 de euro pe metru pătrat), Iași (1.040 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.040 de euro pe metru pătrat).

Capitala Bihorului își menține, astfel, poziția nou dobândită pe lista orașelor cu cele mai mari prețuri în materie de apartamente, în condițiile în care pretențiile vânzătorilor se situau, aici, chiar la 1.000 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut. Celelalte orașe din clasament se situează, încă, la o distanță considerabilă față de acest prag de preț: în Ploiești, un apartament costa, în medie, 930 de euro pe metru pătrat la început de 2020, în Galați, tot 930 de euro pe metru pătrat, iar, în Brăila, ajungea la 860 de euro pe metru pătrat.

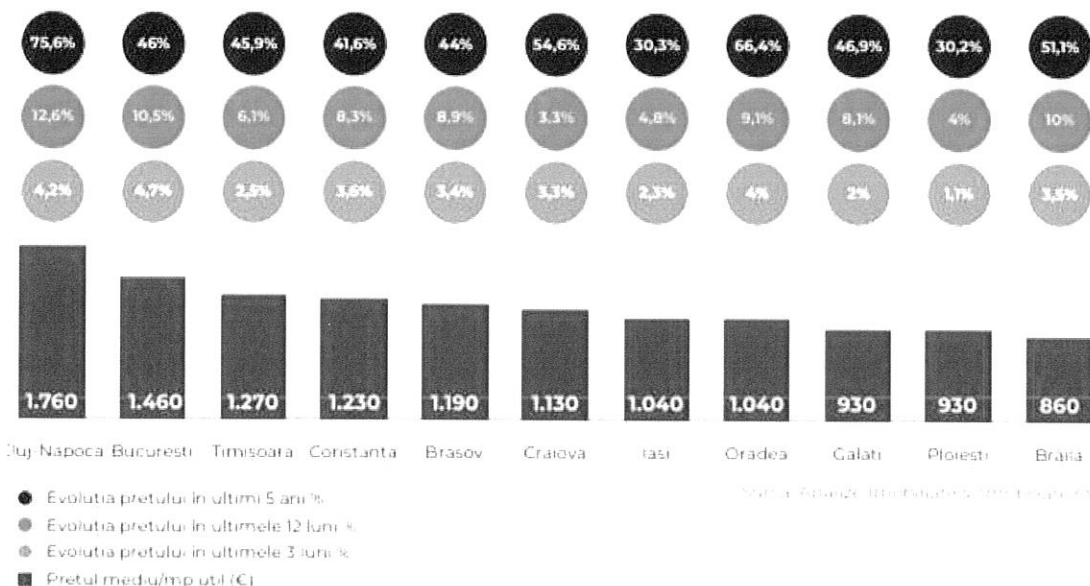
În primele trei luni ale anului în curs, toate aceste mari centre regionale au consemnat creșteri de preț, majoritatea de peste 2%. Totuși, în perioada analizată au existat trei situații în care majorările trimestriale au atins (și chiar depășit) un nivel de 4%: cu atât s-au scumpit apartamentele din

Oradea, în vreme ce pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 4,2% în Cluj-Napoca și, respectiv, cu 4,7% în București. Spre comparație, în cele trei luni anterioare, apartamentele se apreciau cu 4,4% în orașul de pe Someș și, respectiv, cu 0,8% în Capitală.

Raportat la perioada similară a anului anterior, evoluția prețurilor a fost una ascendentă în toate marile orașe analizate, fără excepție. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, în T1 2020 au fost consemnate și majorări de două cifre: aici se încadrează Cluj-Napoca, cu un avans anual de 12,6%, Bucureștiul (+10,5%), dar și Brăila (+10%).

Cu marje de creștere semnificative, următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Oradea (+9,1%), Brașov (+8,9%), Constanța (+8,3%), dar și de Galați (+8,1%). Cu un avans al prețurilor de 75,6% de la finele lui 2014 încoace, Cluj-Napoca continuă să fie orașul cu cea mai bună rată de recuperare a scăderilor provocate de recesiune; spre comparație, Capitala a ajuns la un plus de 46% (față de 39,4% trimestrul trecut).

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

La fel ca în cele trei luni anterioare, niciunul dintre marile centre regionale ale țării nu a intrat, în T1 2020, în clasamentul orașelor cu cele mai mari scumpiri pe segmentul apartamentelor. Astfel, cea mai mare majorare de preț din perioada analizată, respectiv 8,5%, a avut loc în Zalău, până la o medie de 760 de euro pe metru pătrat util – capitala județului Sălaj ieșind, în urma acestei evoluții, din clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente. Cu un plus de 6,8%, până la 880 de euro pe metru pătrat util, Deva a ocupat poziția a doua la nivel național, fiind urmată de Botoșani (+6,2%, până la 900 de euro pe metru pătrat), Giurgiu (+6%, până la 600 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Târgoviște (+5,7%, până la 740 de euro pe metru pătrat).

În ciuda tendinței general ascendente a prețurilor observată în reședințele de județ ale țării, trimestrul trecut a avut loc și o scădere, anume în Slobozia: în capitala județului Ialomița, pretențiile vânzătorilor s-au diminuat cu 1,7% la început de 2020, ajungând la o medie de 730 de euro pe metru

pătrat util. Clasamentul celor mai mici variații de preț este completat de Piatra Neamț, unde apartamentele s-au scumpit cu 0,6%, până la 740 de euro pe metru pătrat util; capitala județului Neamț este urmată de Alexandria, cu un plus de 0,7% la trei luni (până la 600 de euro pe metru pătrat util), de Bacău (+0,8%, până la 830 de euro pe metru pătrat util), dar și de Călărași (+0,8%, până la 710 euro pe metru pătrat util).

În ciuda variațiilor consemnate în ultimele trei luni, în clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai scumpe apartamente nu au intervenit răsturnări de situație. Astfel, pe primul loc în top se situează tot Cluj-Napoca, de data aceasta cu o medie de preț de 1.760 euro pe metru pătrat util, următoarele poziții fiind ocupate de București (cu 1.460 de euro pe metru pătrat), de Timișoara (cu 1.270 de euro pe metru pătrat), de Constanța (cu 1.230 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Brașov (cu 1.190 de euro pe metru pătrat).

La polul opus, clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente arată diferit comparativ cu trimestrul anterior: pe primul loc se situează tot Reșița (unde prețurile au crescut de la 550 la 570 de euro pe metru pătrat util), în vreme ce Giurgiu și Alexandria se află la egalitate, cu 600 de euro pe metru pătrat; orașele Târgoviște și Zalău au fost scoase, însă, din clasament de Călărași (710 euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Slobozia (730 de euro pe metru pătrat).

Cele mai mari prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Top creșteri de preț

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Top scăderi de preț

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analiza pieței imobiliare, IMPIEvaluare.ro

Timișoara – apartamente



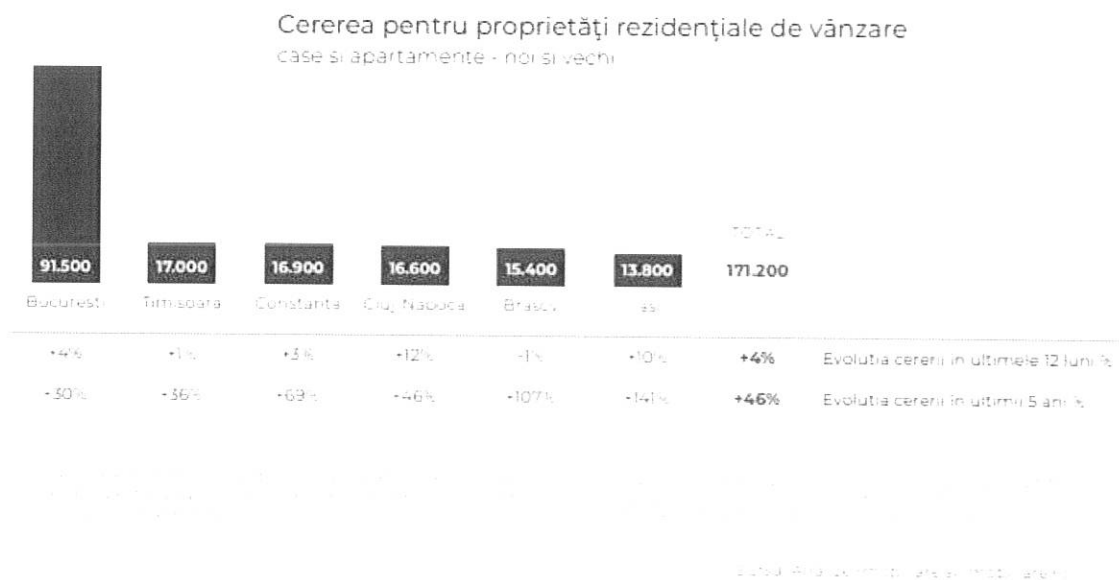
CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

Pe parcursul trimestrului trecut, datele Analize Imobiliare relevă o tendință de stabilizare a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe, comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, în primele trei luni din 2020, aproximativ 171.200 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 4% față de primul trimestru din 2019.

În decurs de 12 luni, doar unul din cele șase mari centre regionale analizate, anume Brașov, a consemnat o scădere a acestui indicator – este vorba, însă, despre o scădere ușoară, de doar 1%. În rest, evoluția anuală a fost una ascendentă, pe primele locuri la acest capitol situându-se Cluj-Napoca, cu un avans de 12%, dar și Iași, cu un plus de 10%; în celelalte centre regionale, marjele de creștere au fost mai mici: 4% în București, 1% în Timișoara și, respectiv, 3% în Constanța.

În ceea ce privește numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă față de toate celelalte mari orașe analizate – în capitala țării au fost consemnați, trimestrul trecut, aproximativ 91.500 de potențiali cumpărători. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 17.000 de căutări, în vreme ce, pe locul al treilea, cu 16.900 de vizitatori, a trecut Constanța (de pe locul al cincilea ocupat la finele lui 2019). Astfel, pe locul al patrulea se găsește acum Cluj-Napoca (16.600 de potențiali cumpărători), capitala Transilvaniei fiind urmată de Brașov (15.400) și, la fel ca trimestrul trecut, de Iași (13.800).



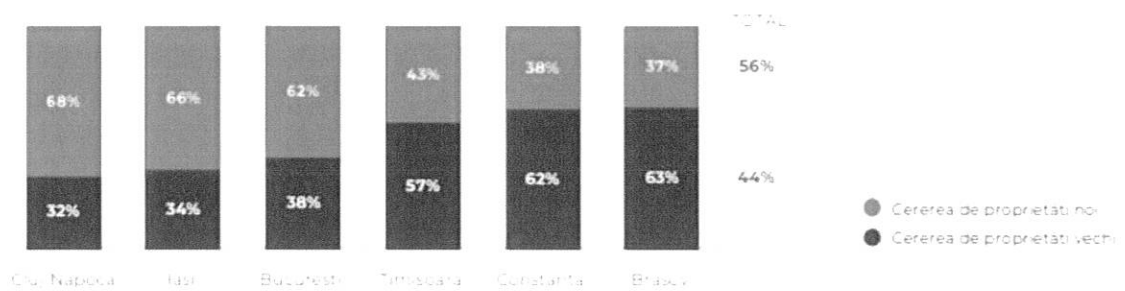
Apartamente și case de vânzare

nou vs vechi

Preferințele potențialilor cumpărători de locuințe au suferit anumite modificări în primul trimestru din 2020, chiar dacă, per ansamblu, majoritatea clienților din marile orașe preferă, în continuare, proprietățile noi. În cele șase centre regionale analizate, apartamentele și casele nou-construite dețin o pondere de 56% din totalul căutărilor (în creștere de la 54% în trimestrul anterior). Unitățile locative finalizate după anul 2000 rămân, din punctul de vedere al căutărilor, cele mai populare în trei centre regionale ale țării, respectiv Cluj-Napoca (unde dețin și cea mai mare cotă de piață,

anume 68%), Iași (66%) și București (62%, în creștere de la 59%). Pe de altă parte, în celelalte trei mari centre regionale analizate, locuințele noi sunt minoritare în totalul căutărilor – dar dețin, totuși, cote de piață importante: 43% în Timișoara, 38% în Constanța și, respectiv, 37% în Brașov.

Cererea pentru nou vs vechi în T1-2020

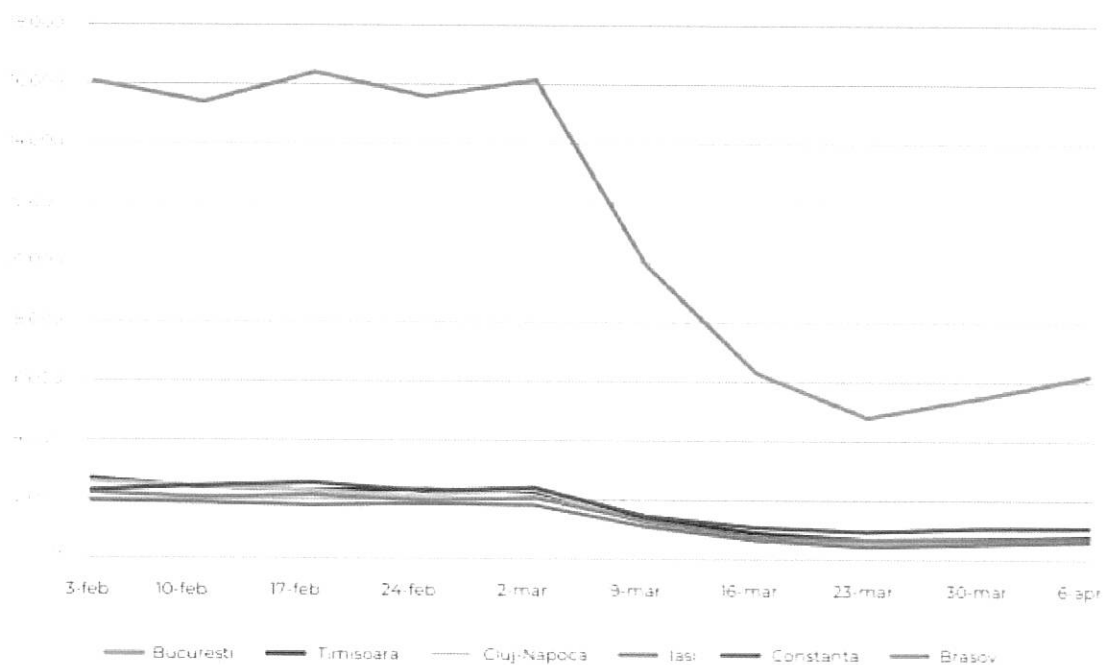


Sursa: Analiza de Piață Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE DE VÂNZARE, EVOLUȚIA ÎN PERIOADA 3 FEBRUARIE - 12 APRILIE

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața rezidențială există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de apartamente și case disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, dar, mai ales, în Capitală: aici a avut loc o scădere de la peste 16.000 de potențiali cumpărători săptămânal, la un minimum de aproape 5.000.

De observat ar fi că, în ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți rezidențiale nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Semnificativ este și faptul că, în ultimele două săptămâni ale lunii martie, căutărilor de locuințe din Capitală au depășit „pragul de jos” al acestei perioade, înregistrând o creștere vizibilă (chiar dacă, per ansamblu, cererea rămâne sub nivelul consemnat în lunile ianuarie și februarie). În celelalte mari centre regionale, curba descendentă a fost mai puțin abruptă decât în București, coborând, în majoritatea cazurilor, de la peste 2.000 de potențiali cumpărători săptămânal, la sub 1.000; cererea a trecut printr-o fază de plafonare în a doua jumătate a lunii trecute, pentru ca, apoi, să crească ușor.



Sursa: Atlas de Imobiliare - Imobiliare.ro

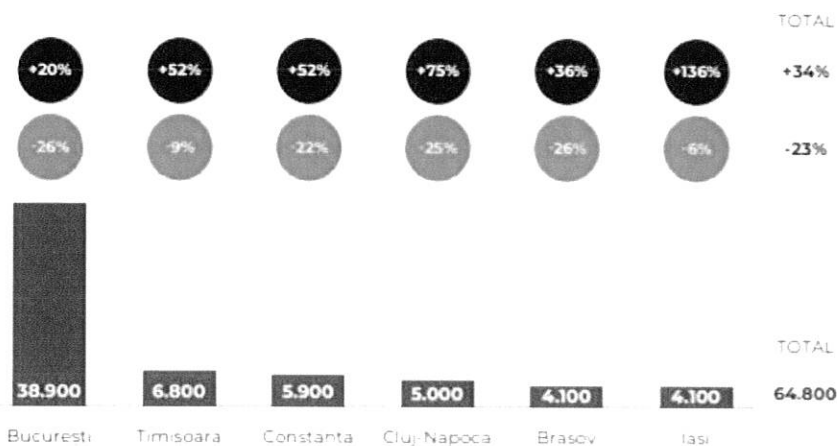
CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIERE

Comparativ cu ultimul trimestru din 2019, cererea pentru apartamente și case de închiriat din marile orașe a consemnat, în primul pătrar al anului 2020, un avans de 3,9%, per ansamblu. Astfel, în ultimele trei luni, aproximativ 64.800 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, față de 62.300 în cele trei luni anterioare. Bucureștiul a atras, în mod firesc, peste 50% din noile căutări, anume 38.900. Pe poziția a doua în clasament se situează, la fel ca trimestrul trecut, Timișoara (cu 6.800 de căutări), aceasta fiind urmată de Constanța (5.900 de căutări), apoi de Cluj-Napoca (cu 5.000 de căutări), de Brașov (4.100) și de Iași (tot 4.100 de căutări).

În ciuda creșterii consemnate față de T4 2019, comparativ cu perioada similară a anului trecut, nivelul cererii pentru închirieri din aceste șase mari orașe a fost, per ansamblu, cu 23% mai scăzut, o tendință descendentă fiind consemnată în toate centrele regionale supuse analizei. Astfel, cele mai mari scăderi la acest capitol au avut loc în București (-26%) și Brașov (-26%), pe următoarele locuri situându-se Cluj-Napoca (-25%), Constanța (-22%), Timișoara (-9%) și Iași (-6%).

Comparativ cu perioada similară a anului 2016, însă, interesul pentru închirieri a fost, trimestrul trecut, cu 34% mai ridicat în marile centre regionale analizate, creșteri fiind observate în fiecare dintre acestea. Cel mai semnificativ avans, de 136%, a avut loc în Iași, capitala Moldovei fiind urmată de Cluj-Napoca, cu un plus de 75% în ultimii cinci ani. Pe următoarele locuri se situează Constanța, la egalitate cu Timișoara, unde numărul căutărilor pe acest segment de piață s-a majorat cu 52%, apoi Brașov (+36%) și, în cele din urmă, București (+20%).

Cererea pentru apartamente și case de închiriere


Sursa: Analize Imobiliare și Analize Imobiliare
● Evoluția cererii în ultimii 5 ani
● Evoluția cererii în ultimul an

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

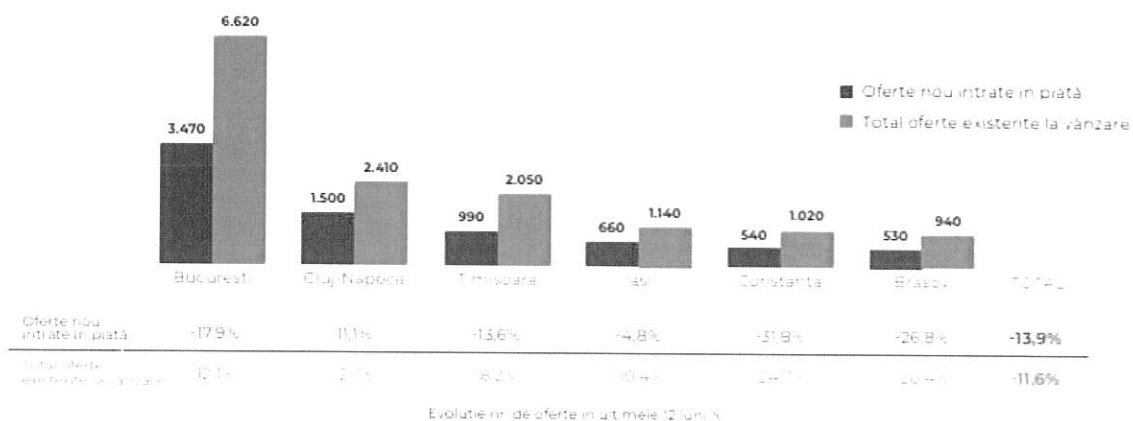
În concordanță cu estimările anterioare ale Analize Imobiliare, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, trimestrul trecut, o scădere față de perioada similară din 2019. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 11,6% la nivelul tuturor celor șase orașe analizate, o tendință descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre acestea. De menționat este însă că, față de trimestrul anterior, oferta totală relevă un avans de 8,2%.

În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în cuantum de 24,7%, a avut loc în Constanța, aici fiind scoase la vânzare, trimestrul trecut, doar 1.020 de proprietăți rezidențiale; o scădere importantă, anume -20,4%, a avut loc și în Brașov, unde pe piață au existat 940 de anunțuri. Pe următoarele locuri în clasamentul scăderilor resimțite la acest capitol se situează Bucureștiul (-12,1%, până la 6.620 de oferte), apoi Iașiul (-10,4%, până la 1.140 de oferte), urmat de Timișoara (-8,2%, până la 2.050 de oferte) și, în cele din urmă, Cluj-Napoca (-2,7%, până la 2.410 oferte).

Scăderea anuală a ofertei a fost generată, în bună parte, de diminuarea numărului de proprietăți nou introduse pe piață: este vorba despre o diferență de 13,9% comparativ cu primul trimestru din 2019. De data aceasta, tendința descendentă poate fi observată doar în cinci dintre cele șase mari orașe analizate, anume în Constanța (-31,8%), Brașov (-26,8%), București (-17,9%), Timișoara (-13,6%) și Iași (-4,8%). Excepția de la regulă o reprezintă Cluj-Napoca, unde numărul anunțurilor noi s-a majorat cu 11,1% față de perioada anului anterior.

Și în cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala ocupă, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 3.470 de asemenea anunțuri în primul trimestru din 2020; această cifră echivalează cu mai bine de 45% din totalul de 7.690 de oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.500 de anunțuri noi, Cluj-Napoca se situează pe următorul loc în clasament, orașul de pe Someș fiind urmat de Timișoara (990 de oferte), Iași (660), Constanța (540) și Brașov (530).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T1-2020 apartamente și case construite înainte de 2000



NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

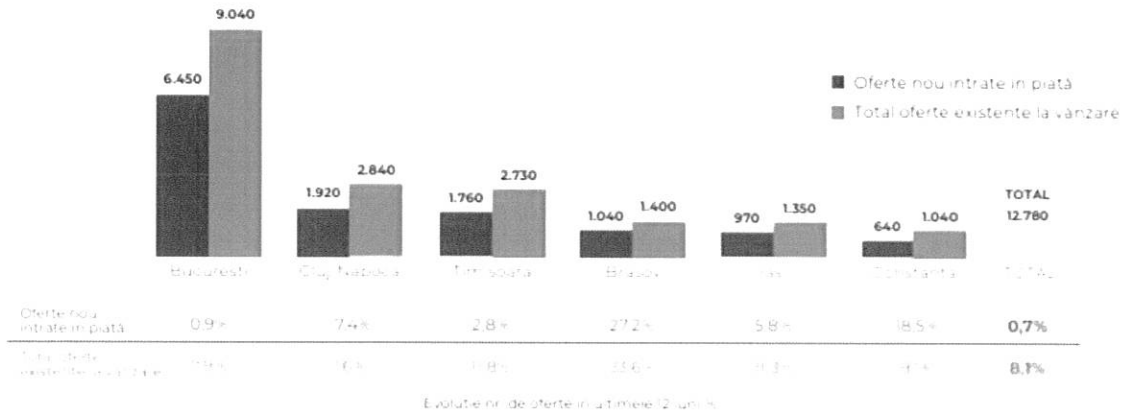
În cel dintâi trimestru din 2020, numărul ofertelor de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) a fost de 18.410 – ceea ce marchează o creștere de aproximativ 8% față de trimestrul anterior, când pe piață existau 17.030 de asemenea anunțuri. Această evoluție este una cât se poate de firească, având în vedere că începutul anului aduce o tendință revigorare a activității de tranzacționare pe piața imobiliară, indiferent de segment.

Față de aceeași perioadă a anului anterior, oferta de închirieri din marile centre regionale a consemnat un avans similar, anume 8,1%, o tendință ascendentă fiind resimțită în majoritatea orașelor analizate, în frunte cu Brașovul (+33,6%) și continuând cu Timișoara (+11,8%), Iași (+11,3%), București (+7,9%) și Cluj-Napoca (+1,6%). De data aceasta, excepția de la regulă o constituie Constanța, unde oferta pe piața de închirieri este cu 9,1% mai mică decât în urmă cu un an.

La început de 2020, orașul cu cele mai multe locuințe de închiriat rămâne, bineînțeles, Bucureștiul, acesta situându-se la o distanță semnificativă față de toate celelalte centre regionale: în capitala țării, potențialii chiriași au avut de ales, trimestrul trecut, dintre 9.040 de anunțuri de profil. În celelalte mari orașe ale țării, volumul ofertelor de închirieri se situează, în continuare, la mai puțin de 3.000 – și, în unele cazuri, chiar la mai puțin de 2.000. Mai exact, numărul ofertelor ajunge la 2.840 în Cluj-Napoca, la 2.730 în Timișoara, la 1.400 în Brașov, la 1.350 în Iași și, respectiv, la 1.040 în Constanța.

În ceea ce privește anunțurile de închiriere nou introduse pe piață trimestrul trecut, datele Analize Imobiliare relevă un avans mai ușor, respectiv +0,7%, față de perioada similară din 2019. În acest caz, creșteri au avut loc în patru din cele șase centre regionale, însă acestea au fost contrabalansate de scăderile importante resimțite în alte două orașe. Astfel, o tendință ascendentă a fost consemnată în Brașov (+27,2%), Iași (+5,8%), Timișoara (+2,8%) și București (+0,9%), iar una descendentă în Constanța (-18,5%) și, respectiv, în Cluj-Napoca (-7,4%).

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T1-2020 apartamente și case construite înainte de 2000

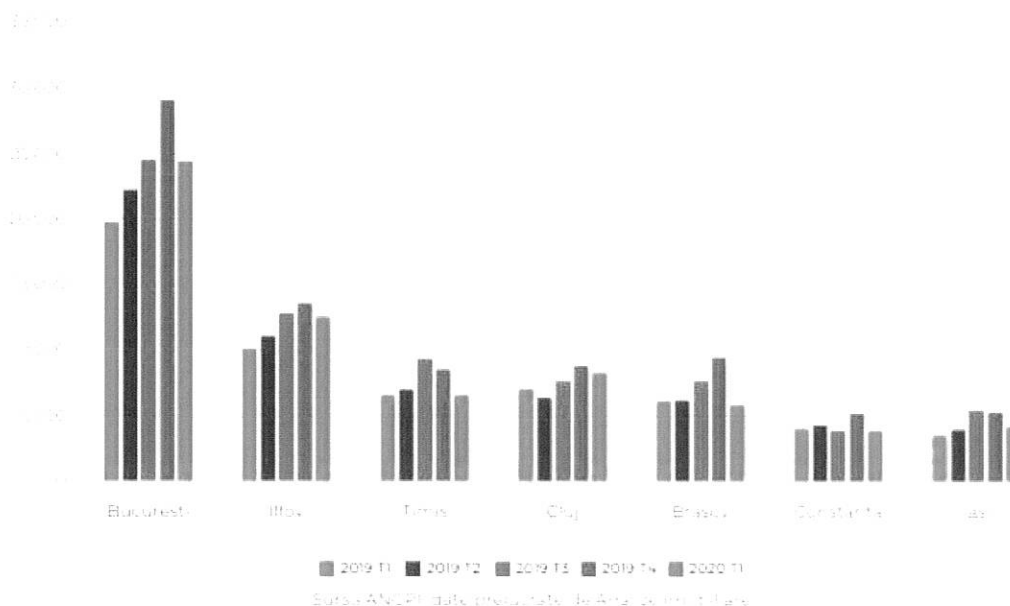


EVOLUȚIA NUMĂRULUI DE TRANZACȚII PE TRIMESTRE ÎN PRINCIPALELE JUDEȚE

Potrivit datelor publicate de ANCPI și centralizate de Analize Imobiliare, volumul vânzărilor de imobile încheiate în primul trimestru din 2020 a crescut față de perioada similară a anului anterior în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol. Cel mai mare avans, în cuantum de 24,2%, a avut loc în județul Ilfov, pe următorul loc în clasamentul creșterilor situându-se Bucureștiul, cu 23,9%, apoi județul Iași (+19,3%) și, de asemenea, Cluj (+17,3%). Scăderile, pe de altă parte, au fost mai ușoare și au fost consemnate în județele Brașov (-5,4%), Constanța (-3,8%) și, respectiv, Timiș (-0,2%).

Pe de altă parte, în consonanță cu evoluția consemnată la nivel național, volumul contractelor încheiate în primele trei luni din 2020 a scăzut, comparativ cu ultimul trimestru din 2019, în toate județele mai sus menționate. În București a avut loc, astfel, un declin important, de la 29.110 la 24.405 de operațiuni, în Ilfov scăderea a fost de la 13.566 la 12.518, în Timiș de la 8.524 la 6.561, în Cluj de la 8.805 la 8.233, în Brașov de la 9.453 la 5.790, în Constanța de la 5.208 la 3.873, iar în Iași de la 5.305 la 4.209.

Total imobile vândute



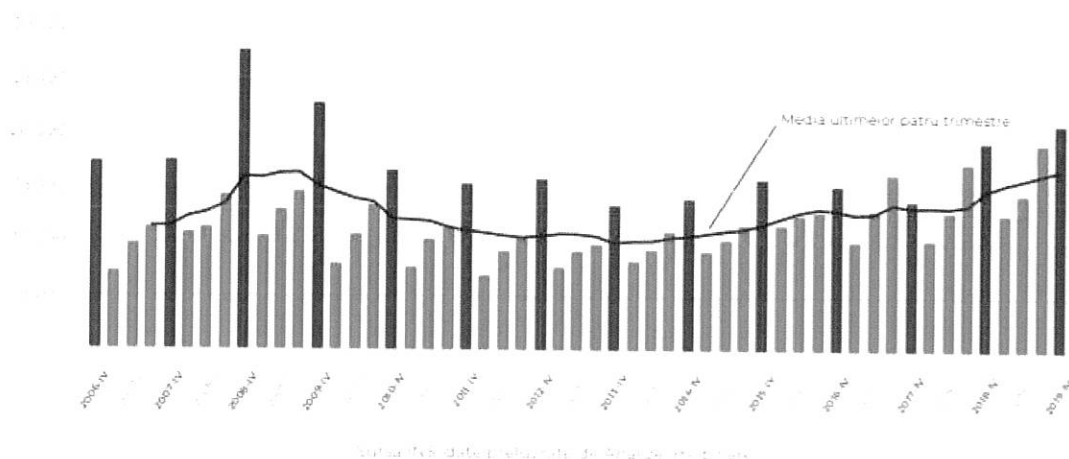
CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că, pe tot parcursul anului 2019, au fost finalizate, la nivel național, 67.512 locuințe, în creștere cu 7.799 de locuințe față de anul precedent (o diferență de circa 13%). Acest volum reprezintă, practic, un record al ultimilor 29 de ani, în condițiile în care cele mai mari volume de livrări de pe piața rezidențială fuseseră atinse în anii 2008 (circa 64.400 de unități locative) și 2009 (aproximativ 61.100 de unități), înainte ca efectele crizei economice să se facă simțite în acest sector. Aceste rezultate confirmă estimările Analize Imobiliare, care vizau atingerea unui volum de cel puțin 62.000 de unități locative finalizate la nivel național în 2019.

Dacă în T3 2019 au fost livrate, în întreaga țară, 19.233 de unități locative, ultimele trei luni din an au adus un avans trimestrial de aproximativ 9,6%, până la 21.075 de locuințe. De menționat ar fi că T4 2019 este, potrivit statisticilor oficiale, cel mai prolific ultim trimestru din 2009 încoace, deci de zece ani. Spre comparație, în T4 2009 au fost livrate, la nivel național, 22.931 de locuințe. Cel mai mare volum de livrări pentru această perioadă a anului a fost atins, însă, în T4 2008, când în toată țara au fost finalizate 27.751 de unități locative; acest record rămâne valabil și acum, în ciuda faptului că, per ansamblu, rezultatele consemnate în 2019 sunt mai bune decât cele din 2008.

Începutul lui 2020 a stat sub semnul unor perspective pozitive pentru piața rezidențială – și, implicit, pentru sectorul construcțiilor de profil. Trimestrul întâi, pentru care nu sunt disponibile încă statistici oficiale, a decurs, în cea mai mare parte a sa, cât se poate de normal – chiar dacă, din a doua parte a lunii martie va fi resimțit, întrucâtva, un efect al măsurilor adoptate de către autorități pentru gestionarea epidemiei de COVID-19. Cu toate acestea, având în vedere inerția ce caracterizează această piață, o creștere a livrărilor față de perioada similară din 2019 este posibilă, cu atât mai mult cu cât o serie de șantiere de construcții private își continuă activitatea chiar și acum.

Construcții de locuințe



Datele Institutului Național de Statistică arată că, pe tot parcursul lui 2019, mai bine de jumătate din locuințele finalizate la nivel național au fost situate în mediul urban – este vorba, mai exact, despre o pondere de 60,1% din total (în creștere de la o cotă de 58,4% atinsă în 2018), ce echivalează cu 40.589 de unități, din totalul de 67.512. Unitățile locative livrate în mediul rural, pe de altă parte, au fost în număr de 26.923 de unități – reprezentând, deci, o pondere de 39,9%. În ultimul trimestru din 2019, 12.701 locuințe (60,3% din total) au fost finalizate în mediul urban, iar restul de 8.374 (39,7%) au fost livrate în mediul rural.

La fel ca în anul anterior, majoritatea covârșitoare a locuințelor finalizate în 2019, respectiv 96,5% din total, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce doar restul de 3,5% au fost construite din fonduri publice – este vorba, mai exact, despre 65.159 de locuințe, față de doar 2.353. Spre comparație, pe parcursul lui 2018 au fost finalizate 57.709 locuințe în mediul urban și, respectiv, 2004 locuințe în mediul rural – ceea ce echivalează cu o împărțire asemănătoare a cotelor de piață: 96,6%, față de 3,4%. În ultimul trimestru din 2019, 95% din totalul locuințelor finalizate, anume 20.030 de unități, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce restul de 5% (1.045 de unități) au fost realizate din fonduri publice.

Locuințe terminate pe medii de rezidență și surse de finanțare

	LOCUIŢE TERMINATE (NUMĂR)			STRUCTURĂ (%)	
	2018	2019	±	2018	2019
TOTAL	59.713	67.512	+7.799	100	100
Mediul Urban	34.896	40.589	+5.693	58,4	60,1
Mediul Rural	24.817	26.923	+2.106	41,6	39,9
Finanțare					
Fonduri private	57.709	65.159	+7.450	96,6	96,5
Fonduri publice	2.004	2.353	+349	3,4	3,5

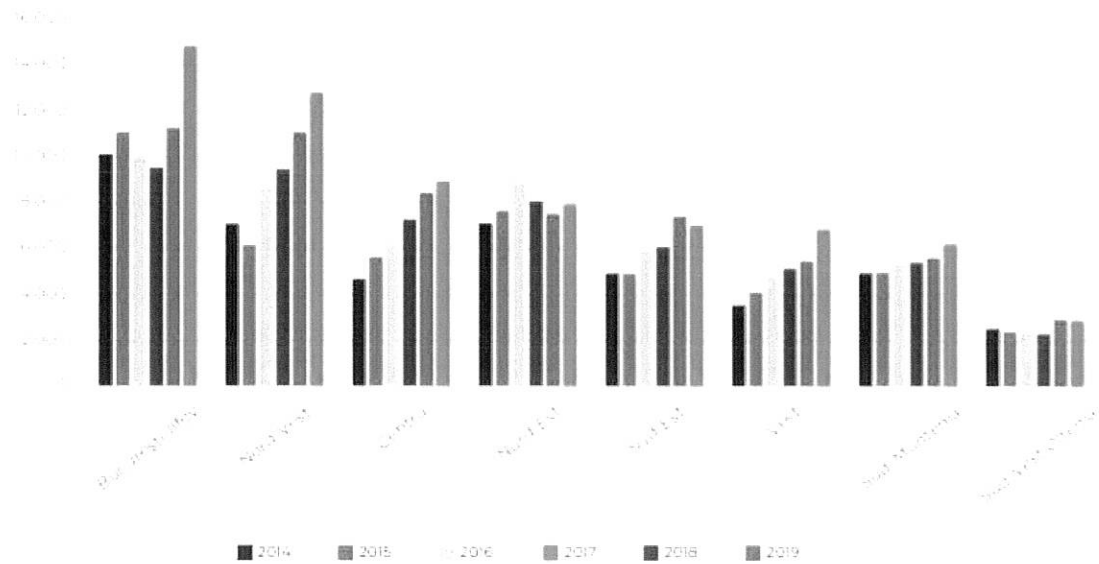
Sursa: Buletinul de Presă nr. 10/2020, pag. 10

Locuințe construite în România pe regiuni

Datele publicate de Institutul Național de Statistică arată că în 2019 au avut loc creșteri ale volumului de livrări în majoritatea regiunilor de dezvoltare ale țării. Astfel, în Nord-Est numărul locuințelor finalizate a crescut de la 7.522 la 7.950 de unități, în Sud-Muntenia de la 5.603 la 6.208, în Vest de la 5.465 la 6.837, în Nord-Vest de la 11.074 la 12.816, în Centru de la 8.437 la 8.946, iar în București-Ilfov de la 11.272 la 14.832 de unități. Practic, cel mai mare avans, reprezentând peste 45% din diferența dintre 2018 și 2019, a avut loc în zona Capitalei (și împrejurimi). Pe de altă parte, scăderi ale livrărilor de locuințe au avut loc în doar două regiuni de dezvoltare ale țării, anume în Sud-Est (de la 7.408 la 7.027 de locuințe) și în Sud-Vest Oltenia (de la 2.932 la 2.896 de locuințe).

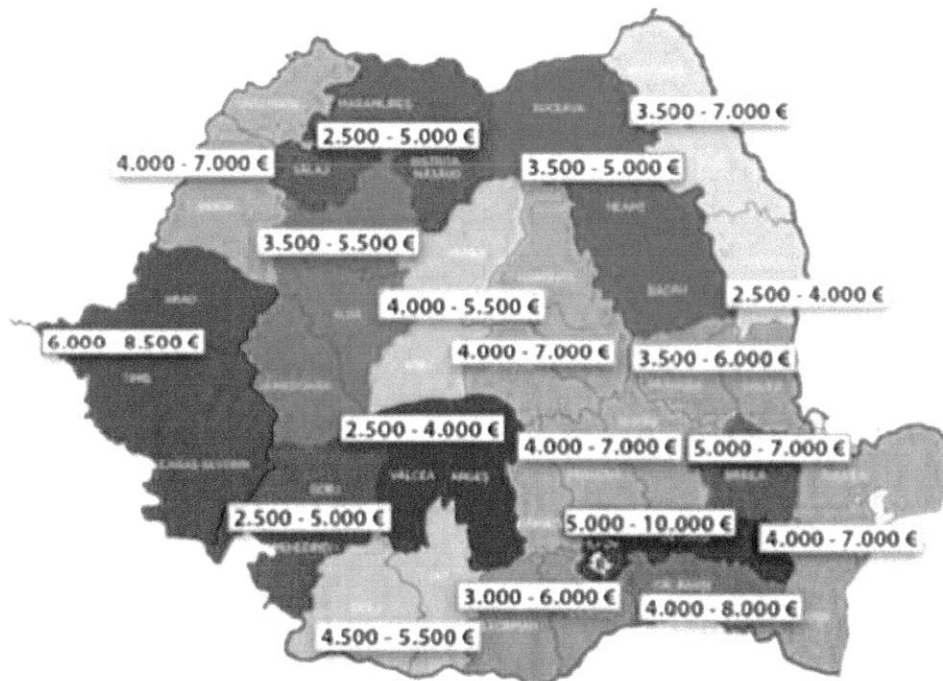
În ciuda evoluțiilor consemnate pe parcursul lui 2019, topul regiunilor în funcție de numărul locuințelor predate, arată, ca ordine, aproape la fel ca în 2018. Astfel, regiunea București-Ilfov ocupă primul loc în clasament, cu o pondere de 22% din totalul livrărilor (față de 18,9% în anul precedent), fiind urmată de Nord-Vest, cu 19% (față de 18,5%) și, respectiv, de zona Centru, cu 13,2% (față de 14,1%). Pe următoarele locuri se află regiunile Nord-Est (cu 11,8%, față de 12,6%), Sud-Est (cu 10,4%, față de 12,4%), Vest (cu 10,1%, față de 9,2%), Sud-Muntenia (cu 9,2%, față de 9,4%) și, respectiv, Sud-Vest-Oltenia (cu 4,3%, față de 4,9%). Practic, singura diferență față de 2018 ar fi că zonele Vest și Sud-Muntenia și-au inversat pozițiile în clasament.

Număr de locuințe construite pe regiuni



Sursa: INE - datele recensământului Anului 2019

Prețul terenurilor agricole din România



În ultimul intensitatea tranzacțiilor, numărul lor a fost și se va menține ridicat. Astfel, anul trecut au fost tranzacționate 100.000 de hectare de teren agricol.

100.000 de hectare tranzacționate. Străinii dețin deja 20%, peste 30% din Banat, din suprafața totală de teren agricol. 50% cu banii jos, 50% finanțat.

Prețul terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani. S-a dublat, s-a triplat în anumite zone. Acestea sunt estimări și o să mai crească puțin până în 2020. Tranzacția în zona Ialomița, Călărași, este între 5.000, 6.000, 10.000 de euro pe hectar. Pentru fiecare zonă am luat tranzacții pe care le-am văzut recent la prețuri. Și Banat, Ialomița, Dobrogea, Iași, tranzacții de 7.000 euro pe hectar. Prețuri terenuri agricole Arad, Timiș și Caraș-Severin: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar

- Prețuri terenuri agricole Satu Mare și Bihor: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Cluj, Alba și Hunedoara: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Mureș și Sibiu: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Gorj și Mehedinți: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Vâlcea și Argeș: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Dolj și Olt: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Brașov, Harghita și Covasna: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Buzău, Prahova și Dâmbovița: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Ilfov și Ialomița: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Brăila: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Călărași: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Teleorman și Giurgiu: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Tulcea și Constanța: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Vrancea și Galați: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Suceava, Neamț și Bacău: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Botoșani și Iași: 3.500 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Vaslui: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar

De ce crește prețul terenurilor agricole în România? Răspunsul oferit de directorul Agricover Credit IFN a inclus gradul mare de fragmentare a suprafețelor ca și factor determinant. "De obicei, 10-15% deține un client din terenul pe care îl lucrează, restul e în arendă. Cei mari îi înghit pe cei mici. Această tendință de concentrare va continua, cel mare îi cumpără pe cei mici. Mai ales o generație de fermieri care au lucrat 25 de ani după Revoluție, ajung la pensie și dacă copiii nu sunt interesați, ce alternativă au? Profitabilitatea a fost bună. Știm că inputurile cresc, prețurile cerealelor scad, totuși o profitabilitate de 20% cel puțin vă ajută să continuați să investiți. Mai este un aspect. Terenul aici, în România, are productivitate destul de scăzută. Putem maximiza, optimiza cu produse de agribusiness, putem face mult mai mult output cu acest teren, dar este limitat și ar trebui să cumpărăm și să creștem productivitatea", a mai spus Robert Rekkers la Conferința Anuală Agricover.

3.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică normală (sau persoană fizică cu putere economică mare) capabil să obțină

finanțare și să susțină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. **În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mic din partea potențialilor cumpărători.**

3.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mare;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil; astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mic; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative (terenuri arabile scoase din circuitul agricol pentru utilizare agro-industrială)

3.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât **cel al ofertei și avem de-aface cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.**

3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-aface cu o piață bine segmentată, dinamică, cu tendință de dezvoltare.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere (EUR/mp)	8	10	marjă de negociere de 5-15%

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate. Este vorba de abordarea prin piață și abordarea prin cost. Abordările neaplicate (cost și venit), nu sunt relevante în acest caz.

4.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

1. Selectarea și aplicarea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Nr. comparabilă		1	2	3	4
Suprafață (mp)	940	2,900	1,400	1,700	700
Preț de vânzare (Euro/mp)		11,00	10,00	10,00	8,90
Tip preț (ofertă/tranzație)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	10%	1,10	1,00	1,00	0,89
Preț ajustat (Euro/mp)		9,90	9,00	9,00	8,01
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		9,90	9,00	9,00	8,01
Restricții legale					
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		9,90	9,00	9,00	8,01
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		9,90	9,00	9,00	8,01
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		9,90	9,00	9,00	8,01
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		9,90	9,00	9,00	8,01
Condiții de piață	prezent	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		9,90	9,00	9,00	8,01
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Gîrisu de Cris, str. Muzeului 16, jud. Bihor	Intre Tarian și Gîrisu de Cris, jud. Bihor	Str. Crisului, Gîrisu de Cris, jud. Bihor	Gîrisu de Cris, jud. Bihor	Gîrisu de Cris, jud. Bihor
* comparativ cu proprietatea subiect		superior	similar	similar	similar
Ajustări (%)		-10%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		-1	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		8,91	9,00	9,00	8,01
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafață (mp)	940	2,900	1,400	1,700	700
Ajustări (%)		5%	3%	3%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		9,36	9,27	9,27	8,01
Tip acces	strada asfaltata	strada neasfaltata	strada neasfaltata	strada neasfaltata	strada asfaltata
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	inferior	superior	similar
Ajustări (%)		10%	10%	10%	0%
Ajustări (Euro)		1	1	1	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		10,25	10,17	10,17	8,01
Front stradal (m) & raport al laturilor	da/da	da/da	da/da	da/da	da/da
* nr. fronturi	1	1	1	1	1
* raport al laturilor	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
* formă parcelă	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	ingusta
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		10,25	10,17	10,17	8,01
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		10,25	10,17	10,17	8,01
Ajustări totale (Euro)		1	1	1	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		10,25	10,17	10,17	8,01
UTILITATI					
Utilități	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	in zona
Ajustări (%)		0%	0%	0%	25%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00	2,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		10,25	10,17	10,17	10,01

UTILIZARE/ZONARE					
Utilizare/Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		10.25	10.17	10.17	10.01
ALTELE					
Altele	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		10.25	10.17	10.17	10.01
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	0.35	1.17	1.17	2.00
Ajustare totală netă procentuală	%	3%	12%	12%	23%
Ajustare totală brută	Euro/mp	2.33	1.17	1.17	2.00
Ajustare totală brută	%	21%	12%	12%	23%
Număr ajustări		3	2	2	1
* Pentru comparabila C și D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.					
Interval preț	Euro/mp	Minim	Maxim		
		10.01	10.25		
Curs valutar la 18.03.2021		1 Euro =	4.8876		
Indicație asupra valorii	Euro/mp	10.17			
	Euro	9,560			
	Lei	46,725			

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	FUNDAMENTAREA AJUSTĂRIILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Restricții legale	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de finanțare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de vânzare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de piață	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Comparabila A a fost ajustată negativ, fiind situată în zonă superioară din punct de vedere economic și social comparativ cu proprietatea subiect. Ajustări rezultate în urma analizei datelor secundare de piață a evaluatorului.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Comparabilele A, B și C au fost ajustate pozitiv deoarece au suprafața mai mare decât a proprietății evaluate. Loturile de teren, cu suprafețe mai mici, sunt oferite spre vânzare cu valori unitare mai mari, spre deosebire de terenurile cu suprafețe de peste 1.000-2.000 mp, ce necesită un efort investițional inițial mai mare. Ajustări rezultate în urma analizei datelor secundare de piață.
Tip acces	Comparabilele A și D au fost ajustate pozitiv, având un acces inferior (drum de pământ), în timp ce Comparabila B a fost ajustată negativ, având acces dintr-un drum asfaltat. Comparabila C nu a fost ajustată, având un acces similar.
Front stradal (m) & raport al laturilor	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Topografic	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
UTILITATI	
Utilități	Comparabilele D a fost ajustată pozitiv deoarece are utilitățile doar în zonă, în timp ce proprietatea evaluată dispune de utilități la limita proprietății. Ajustările reprezintă costul de aducere a utilitatilor la limita parcelei și racordarea. Ajustări rezultate în urma analizei datelor secundare de piață.
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.

În aceste condiții valoarea obținută prin această abordare este: **9.560 euro echivalent a 46.725 LEI.**

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii de piață a **parcelei de teren intravilan**, la data de **18.03.2021**, este:

9.560 EUR
(echivalent a 46.725 LEI)

Prețului concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este:

1.869 LEI/AN

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

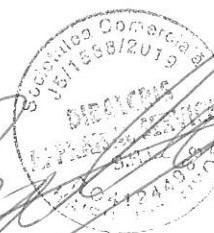
DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

25.03.2021

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



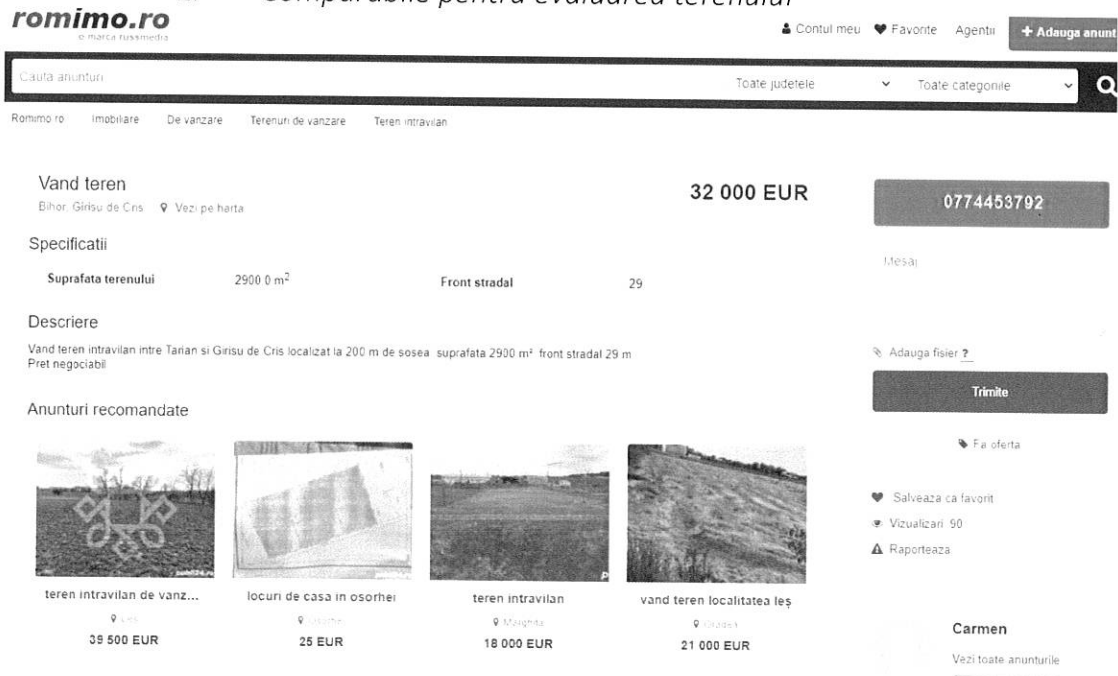
6. Anexe

6.1. Fotografii suplimentare



o Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)

1. Comparabile pentru evaluarea terenului



romimo.ro
© marca rusmedia

Căutați anunțuri Toate județele Toate categoriile

Romimo.ro Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Teren intravilan

Vand teren

Bihor, Gișu de Criș [Vezi pe harta](#) **32 000 EUR** [0774453792](#)

Mesaj





Specificatii

Suprafata terenului	2900 0 m ²	Front stradal	29
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Vand teren intravilan intre Tarian si Gișu de Criș localizat la 200 m de sosea suprafata 2900 m² front stradal 29 m Pret negociabil

Anunțuri recomandate

 teren intravilan de vânz... 35 500 EUR	 locuri de casa în osorhei 25 EUR	 teren intravilan 18 000 EUR	 vand teren localitatea leș 21 000 EUR
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[Adauga fisier](#) [Trimite](#) [Fa oferta](#)

Salveaza ca favorit
Vizualizari 90
Raporteaza

Carmen
[Vezi toate anunțurile](#)

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/8e5634dh72727i28dhi356g01gh1ehf2.html>

11 euro/mp



Poziție 22 marie 2021

Teren intravilan

10 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan Intravilan Suprafata utila : 1400 m²

Descriere

Teren intravilan 1400 mp
Strada Crisului, giris de cris
Introducerea gazului in desfasurare
Asfaltarea strazi in desfasurare

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDeqbW6.html>

Vanzator



Abrudan

0722 180 242

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0745 526 882

Trimite mesaj

Localizare

Girisu de Cris,
Bihor

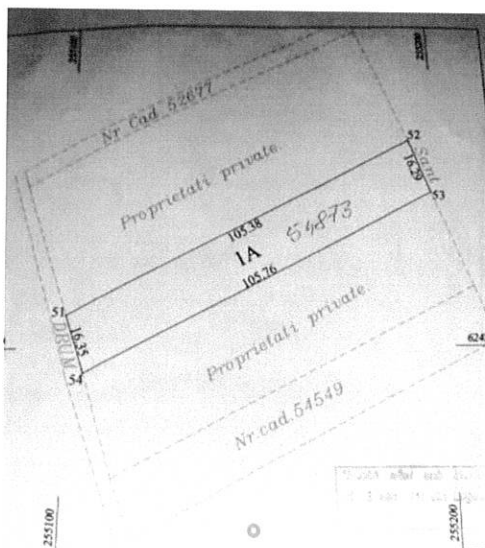


zero bounce

Remove Spam
and Toxic
Emails From
Your Contact
Lists.

Avoid The
Spam Folder

LEARN MORE



Pozitie: 06 martie 2021

Vand teren Girisul de cris

10 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Extravilan / intravilan / intravilan Suprafata utila: 1700 m²

Descriere

Vand teren intravilan Girisul de cris 1700 Mo
10 euro mp pentru mai multe detalii sunati:
0771476170

Vanzator



Bogdan

24 martie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

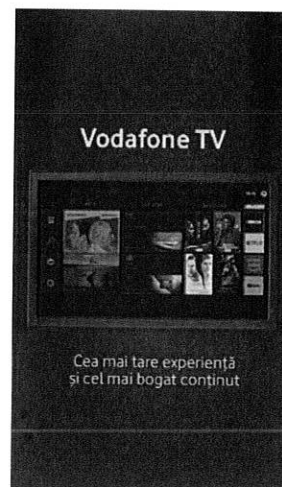
0771 476 170

Trimite mesaj



Localizare

 Girisul de Cris,
Bihar



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-girisul-de-cris-IDeq8Tj.html>

Poartă 06 iunie 2021

Vand URGENT Teren Intravilan Girisul de Cris

6 200 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafața utilă: 700 m²

Descriere

Vand teren intravilan situat in comuna Girisul de Cris (15 km distanta)
Front stradal 7 metri latime si 100 metri lungime.
Amplasarea este la intrarea in comuna.
Pentru mai multe detalii lasa-ti un mesaj

View-uri: 2851

ID: 198776650

RAPORTEAZĂ



Vanzator



Dumitrita

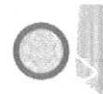
100% activitate

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Trimite mesaj

Localizare

 **Girisul de Cris,**
Bihar



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-urgent-teren-intravilan-girisul-de-cris-IDds2Ro.html>