

RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri situate în extravilan
Comuna Valea Ierii, jud. Cluj, cod 407585**

Beneficiar: Comuna Valea Ierii, jud. Cluj



ing. ec. Doru-Eduard BALAN
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Specializările: EI, EPI, EBM
Legitimație nr. 10442, valabilă 2024

Cluj-Napoca, nr. EPI-282 / 29.07.2024

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiar raport:	PRIMĂRIA COMUNEI VALEA IERII, JUD. CLUJ	
Proprietar:	S.C. RAIAR DEVELOPMENT S.R.L., CUI 25718864	
Data evaluării/ data valorii:	24.07.2024	
Tipul proprietății:	Teren extravilan (11 parcele)	
Adresa:	Comuna Valea Ierii, județul Cluj, cod poștal 407585	
Situația scriptică:		
Nr. CF, amplasare:	Suprafață (mp)	Categoria de folosință
50013 Valea Ierii, extravilan	960	Pășune
50021 Valea Ierii, extravilan	1.258	Pășune
50023 Valea Ierii, extravilan	1.077	Drum
50032 Valea Ierii, extravilan	167.762	Pășune
50040 Valea Ierii, extravilan	108.231	Pășune
50056 Valea Ierii, extravilan	946	Pășune
50057 Valea Ierii, extravilan	235	Pășune
50090 Valea Ierii, extravilan	5.481	Pășune
50091 Valea Ierii, extravilan	13.106	Pășune
50093 Valea Ierii, extravilan	4.990	Pășune
50094 Valea Ierii, extravilan	4.280	Pășune
	Total = 308.326 mp	
Abateri de la înscrisul CF:	Nu am constatat.	
Utilizare actuală:	Agricol/pășune	
Cea mai bună utilizare:	Agricol/pășune/Teren construcții.	
Zonă și amplasament:	Comuna Valea Ierii, județul Cluj, cod poștal 407293, în extravilan, în situl de importanță comunitară (SCI) desemnat în scopul protejării biodiversității și menținerii într-o stare de conservare favorabilă a florei spontane și faunei sălbatice, precum și a habitatelor naturale de interes comunitar aflate în arealul zonei protejate.	
Acces:	Auto: stradă secundară. Calitatea rețelelor de transport rutier: drum pietruit.	
Construcții:	Am identificat câteva, dar care au fost construite ilegal, costul de demolare/ reconversie nesemnificativ.	
Utilități:	Rețele publice disponibile în zonă: curent electric dar bransamentele necesită documentații noi.	



Sinteză valori propuse (nu conțin TVA):

Nr. crt.	Nr. CF	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare totală (euro)	Valoare totală (lei)
1.	50013 Valea Ierii	960	3,93	3.773	18.752
2.	50021 Valea Ierii	1.258	3,93	4.944	24.573
3.	50023 Valea Ierii	1.077	3,93	4.233	21.038
4.	50032 Valea Ierii	167.762	5,28	885.783	4.402.698
5.	50040 Valea Ierii	108.231	5,28	571.460	2.840.383
6.	50056 Valea Ierii	946	3,89	3.680	18.291
7.	50057 Valea Ierii	235	3,89	914	4.544
8.	50090 Valea Ierii	5.481	4,53	24.829	123.410
9.	50091 Valea Ierii	13.106	4,53	59.370	295.094
10.	50093 Valea Ierii	4.990	4,53	22.605	112.354
11.	50094 Valea Ierii	4.280	4,53	19.388	96.368
	TOTAL =	308.326		1.600.979	7.957.505

Curs de schimb BNR la 24.07.2024, 1 euro = 4,9704 lei

Evaluator:

BALAN DORU-EDUARD

MEMBRU TITULAR ANEVAR

SPECIALIZĂRI: EI, EPI, EBM

Legitimație nr. 10448, valabilă 2024



CUPRINS

CAP.I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	5
1.2. Identificarea beneficiarului.....	5
1.3. Scopul evaluării.....	5
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect, dreptul de proprietate evaluat	5
1.5. Tipul valorii	6
1.6. Data evaluării	7
1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	7
1.8. Date generale: ipoteze, condiții limitative.....	7
1.9. Restricții de utilizare și difuzare	9
1.10. Declarația de conformitate	9
1.11. Clauza de obiectivitate.....	9
1.12. Moneda valorii definite	10
1.13. Software și aplicații informatice	10
CAP.II. PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1. Date despre zonă, vecinătăți și localizare.....	11
2.2. Descrierea situației juridice	12
2.3. Istoricul și descrierea proprietății.....	12
CAP. III. ANALIZA DATELOR	13
3.1. Situația economică.....	13
3.2. Analiza pieței specifice.....	17
3.2. Analiza cererii.....	18
3.3. Analiza ofertei	18
3.4. Analiza echilibrului pieței.....	18
CAP. IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
CAP. V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
5.1. Abordarea prin piață	20
5.2. Abordarea prin venit	21
5.3. Abordarea prin cost.....	21
CAP.VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23



Cap.I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Lucrarea este executată de dl. Doru-Eduard BALAN, evaluator autorizat - membru titular, specializările: EI, EPI, EBM¹, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 10442, valabilă pentru anul 2024.

Dl. Doru-Eduard BALAN este inginer, absolvent al cursurilor de pregătire și perfecționare ANEVAR și are pregătirea, experiența, certificările și capacitățile necesare efectuării analizelor și studiilor în vederea evaluării proprietăților imobiliare.

Se certifică faptul că expertul evaluator are poliță de asigurare profesională în valoare de 10.000 €, valabilă la data efectuării inspecției și întocmirii raportului de evaluare, iar aceasta este disponibilă la solicitarea celor în drept.

1.2. Identificarea beneficiarului

Raportul de evaluare se adresează primăriei **comunei Valea Ierii, jud. Cluj**, cu sediul în com. Valea Ierii nr. 50, județul Cluj, cod fiscal 5562115, reprezentată legal prin dl. **Dorin NAP, primar**, în calitate de **beneficiar** (client), precum și principal utilizator al informațiilor din acest document.

1.3. Scopul evaluării

Determinarea **valorii de piață a terenurilor situate în extravilanul comunei Valea Ierii** aflate în proprietate S.C. RAIAR DEVELOPMENT S.R.L., întreprindere publică cu asociat unic Comuna Valea Ierii.

Scopul lucrării este de informare a beneficiarului.



1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect, dreptul de proprietate evaluat

Datele privind terenurile situate în extravilan, obiect al acestui raport de evaluare, au fost puse la dispoziție de reprezentantul beneficiarului. Zona a fost inspectată vizual pe teren în data de 24.07.2024, cu acordul beneficiarului și în prezența reprezentantului S.C. RAIAR DEVELOPMENT S.R.L., dl. Marin Gavrilă MARC, telefon 0769-021.732.

Pe baza datelor puse la dispoziție, precum și a celor colectate din surse publice, am identificat parcelele de teren ca fiind în proprietatea S.C. RAIAR DEVELOPMENT S.R.L.. Totodată, din analiza documentelor puse la dispoziție pe timpul inspecției și care sunt prezentate în fotocopie în anexele prezentului raport, rezultă că nu există sarcini înscrise

¹ Prescurtări ANEVAR pentru specializări: EI-evaluări de întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale; EPI-evaluări de bunuri imobile; EBM-evaluări de bunuri mobile. (Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor adoptată cu Legea nr. 99/2013)

în cărțile funciare. Se menționează că sfera de evaluare din prezentul raport se limitează la dreptul de proprietate asupra terenurilor, așa cum rezultă din documentele puse la dispoziție de reprezentantul beneficiarului la data estimării valorii de piață.

Obiectul acestui raport de evaluare este constituit din 11 parcele de teren, situate în extravilanul comunei Valea Ierii, după cum urmează:

Nr.crt.	Nr. CF	Localizare	Destinație	Suprafață (mp)
1.	50032 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	167.762
2.	50040 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	108.231
3.	50021 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	1.258
4.	50023 Valea Ierii	Extravilan	Drum	1.077
5.	50013 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	960
6.	50056 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	946
7.	50057 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	235
8.	50090 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	5.481
9.	50091 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	13.106
10.	50093 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	4.990
11.	50094 Valea Ierii	Extravilan	Pășune	4.280
			Total (mp)=	308.326

1.5. Tipul valorii

Procesul de estimare a valorii unui bun la un moment dat definește în genere evaluarea. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute în baza mai multor criterii de comparație și exprimă valoarea de întrebuințare și/sau cea de schimb în contextul pieței locale.

Tipurile de valoare (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată. Este esențial ca tipul (sau tipurile) de valoare să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul de valoare poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valorii.² Standardele furnizează o listă neexhaustivă a altor tipuri de valoare, care nu sunt definite în SEV, dar sunt prevăzute de reglementările juridice al altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale.

Ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care proprietatea este expusă pe piață. În funcție de scopul evaluării, tipul adecvat al valorii va fi diferit.

În cazul de față se identifică **valoarea de piață**. Definiția valorii de piață așa cum este dată în standardele de evaluare a bunurilor³:

„Valoarea de piață reprezintă 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”.

² Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 104 Tipuri ale valorii, para. 10 și 20.

³ Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 104 Tipuri ale valorii, para. 30.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber.

Drept urmare, din standardele de evaluare vom aplica abordări și metode pe care le considerăm cele mai adecvate scopului prezentului raport, bazându-ne pe datele colectate din teren.

1.6. Data evaluării

24.07.2024

1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Pentru elaborarea prezentului Raport de evaluare, în procesul de estimare a valorii de piață s-au folosit, dar fără a se limita la acestea, următoarele:

- Codul deontologic al expertului evaluator;
- SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Acte și documente puse la dispoziție de reprezentantul beneficiarului;
- Cursul de schimb valutar BNR valabil la data evaluării;
- Date din surse publice, studii și date de fundamentare a judecăților de valoare;
- Verificările și constatările din teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea și situația construcției, precum și concordanța informațiilor scriptice față de situația reală, efectivă din teren.

Nu au fost omise intenționat nici un fel de date, indiferent de sursă.

1.8. Date generale: ipoteze, condiții limitative

Clauze și condiții generale de evaluare

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea. Dacă orice parte utilizează sau se bazează pe evaluare, indiferent dacă modul în care este folosită evaluarea este sau nu este autorizat de evaluator sau cunoscut evaluatorului, această utilizare reprezintă o formă de acceptare și cade sub incidența clauzelor, condițiilor și ipotezelor din raportul de evaluare.

Ipotezele de lucru sunt:

- Nu se asumă nici o responsabilitate în legătură cu situația juridică sau considerații privind dreptul de proprietate și se presupune că documentele care atestă proprietatea sunt valabile și că se poate tranzacționa;
- Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini;
- Totodată, se presupune că proprietatea are toate autorizațiile necesare pentru funcționare în cadrul legal;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul beneficiarului și au fost prezentate și utilizate de evaluator ca atare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;



- Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se poate da nici o garanție asupra preciziei lor. S-a presupus că toate informațiile tehnice, economice și juridice, puse la dispoziția expertului evaluator corespund realității;
- Nu s-au realizat investigații sau expertize privind eventualele contaminări sau efecte nocive asupra mediului, sau conformarea cu condițiile de mediu, iar valoarea propusă nu a luat în calcul deprecierea datorată eventualilor factori de mediu sau poluării. Se presupune că nu există contaminări ascunse care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru executarea lucrărilor și studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată și analizată vizual direct, dar expertul evaluator nu a realizat o expertiză de detaliu și nu are cunoștință de defecte care să diminueze considerabil funcționalitatea. În consecință, evaluatorul nu își poate asuma nicio responsabilitate cu privire la existența unor defecte ascunse care să afecteze valoarea;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cu cel mai mare grad de adecvare a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație. După cunoștința expertului evaluator toate aceste informații sunt corecte;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, solicitată de client. Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, conform prezentării din raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare;
- Valoarea propusă în concluziile acestui raport este valabilă numai în cazul plății cu numerar/ OP/ transfer bancar, orice altă formă de plată sau aranjament financiar putând modifica în sens necunoscut această valoare;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în viitor;
- Apreciem că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării activității, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

Condițiile limitative:

- Datele de identificare au fost determinate pe baza declarațiilor și documentelor puse la dispoziție de către beneficiar;
- Posesia unei copii a acestui raport, indiferent de suportul material și de modalitatea de obținere, nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



1.9. Restricții de utilizare și difuzare

Evaluatorul își asumă responsabilitatea prezentului Raport de evaluare numai față de beneficiar, iar raportul poate fi utilizat numai pentru destinația stabilită.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a expertului evaluator asupra formei și contextului în care ar putea să apară. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

Aceasta lucrare este confidențială, atât pentru expertul evaluator, cât și pentru destinatar și poate fi utilizată numai pentru scopul declarat anterior explicit. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate explicită sau implicită față de nicio terță parte. Prezentul raport a fost realizat pe baza datelor, documentelor și informațiilor furnizate la data evaluării de către proprietar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu practicile din România, valorile estimate de către expertul evaluator sunt valabile la data specificată în raport și atât timp cât condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să poată afecta opiniile estimate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Confidențialitatea raportului față de beneficiar este asigurată de către evaluator.

1.10. Declarația de conformitate

În calitate de expert evaluator, declar că raportul de evaluare, pe care îl asum, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor⁴ și în baza ipotezelor și condițiilor limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu proprietarul imobilului și nici cu beneficiarul prezentului raport și nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea proprietarului, a beneficiarului sau din partea altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea activității de evaluare nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum întreaga responsabilitate pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.11. Clauza de obiectivitate

Expertul evaluator nu are nici un interes în prezent sau de viitor privind imobilul evaluat, subiect al acestui raport și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare în ipotezele de lucru și condițiile limitative expuse. Totodată, contractul de prestări servicii al cărui principal livrabil este prezentul raport nu are nicio condiționare relativ la estimare și rezultatul evaluării.

Angajarea expertului evaluator în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului. Mărimea valorii estimată nu se bazează pe o valoare minimă sau maximă, solicitată de către beneficiar, sau pe solicitări venite din partea altor persoane

⁴ Standardele de evaluare a bunurilor, ISBN 978-973-0-32203-3, au fost adoptate de Conferința Națională prin Hotărârea nr. 3/2020, sunt obligatorii pentru activitatea de evaluare și sunt în vigoare de la 1 septembrie 2020

care au interese legate de beneficiar, sau pe determinarea unei valori necesare obținerii unui împrumut.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate de expertul evaluator, precum și acest raport de evaluare au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, valabile la data raportului.

1.12. Moneda valorii definite

La data estimării valorii de piață utilizăm moneda națională (leu) și paritatea în moneda europeană (€), la cursul oficial BNR valabil la data evaluării, **1€=4,9704 lei**.

1.13. Software și aplicații informatice

Programele pentru calculator folosite pe parcursul procesării datelor pentru efectuarea calculelor, automatizărilor, reprezentărilor grafice și diagramelor, pentru redactare etc au fost folosite așa cum sunt ele furnizate de producătorii de software destinat, concepute de expertul evaluator sau adaptate pentru a răspunde scopului prezentului raport, cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor, abordărilor, metodelor, procedurilor, precum și practicilor în domeniu.



Cap.II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Date despre zonă, vecinătăți și localizare

Valea Ierii este o comună în județul Cluj, România, formată din satele Cerc, Plopi și Valea Ierii (reședința) și se întinde pe o suprafață de 148,67 km². Numele fostului cătun Caps venea de la „Casa Autonomă a Pădurilor Statului”, ce avea odinioară o cabană în acel loc. Satul Valea Ierii este atestat documentar din anul 1840, unde se precizează că la acea dată era un cătun al satului învecinat Hășdate ("Hesdat" pe Harta Iosefină). Conform recensământului din anul 2021, populația comunei Valea Ierii se ridică la 871 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 888 de locuitori.



Totodată, Valea Ierii este un sit de importanță comunitară (SCI) desemnat în scopul protejării biodiversității și menținerii într-o stare de conservare favorabilă a florei spontane și faunei sălbatice, precum și a habitatelor naturale de interes comunitar aflate în arealul zonei protejate. Aria protejată se află în extremitatea sud-vestică a județului Cluj (în sudul Câmpiei Transilvaniei, aproape de limita teritorială cu județul Alba), pe teritoriul administrativ al comunelor Băișoara și Valea Ierii, aproape de drumul național DN75 care leagă orașul Turda de Nucet.

Aria naturală a fost declarată sit de importanță comunitară prin Ordinul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile Nr.1964 din 13 decembrie 2007 (privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România) și se întinde pe o suprafață de 6.302 hectare, zonă montană acoperită cu pajiști naturale, pășuni, stepe, păduri de foioase, păduri de conifere, păduri în amestec și păduri în tranziție.

Valea Ierii reprezintă o arie naturală (încadrată în bioregiune alpină aflată la nord-estul Munților Apuseni) ce conservă habitate naturale de tip: păduri acidofile, păduri aluviale, păduri de stejar cu carpen, păduri de fag și protejează o gamă faunistică și floristică variată, printre care: patru specii de mamifere: urs brun, lup cenușiu, râs eurasiatic și vidra de râu (*Lutra lutra*). Alte specii de mamifere, reptile, amfibieni, pești și gastropode semnalate în arealul sitului: cerb, căprioară, mistreț, pisică sălbatică, iepure-de-câmp, jder de copac, jder de piatră, vulpe roșcată, nevăstuică, dihor, viezure, veveriță roșcată, viperă, salamandra de foc; lipan sau melcul de livadă.⁵

Cele 11 parcele de teren subiect al prezentului raport de evaluare sunt localizate în zona extravilană a comunei, accesul spre acestea se face pe un drum pietruit. Toate parcelele au acces direct la acest drum.

⁵ Sursa: wikipedia.org

Scheme cu localizarea, analize imagistice și fotografiile relevante făcute pe timpul inspecției de la fața locului sunt prezentate în anexe.

2.2. Descrierea situației juridice

Conform documentelor puse la dispoziție și a informațiilor obținute de la reprezentantul beneficiarului, terenurile sunt aport în natură la capitalul social al S.C. RAIAR DEVELOPMENT S.R.L., întreprindere publică cu asociat unic Comuna Valea Ierii. În extrasele de carte funciară nu sunt înscrise sarcini asupra terenurilor.

2.3. Istoricul și descrierea proprietății

Terenurile au fost aduse aport în natură la capitalul social al S.C. RAIAR DEVELOPMENT S.R.L., întreprindere publică cu asociat unic Comuna Valea Ierii. Societatea a fost înființată în anul 2009 prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Valea Ierii. Compania are ca scop dezvoltarea și promovarea turismului în comună. Datele de identificare ale societății sunt: sediul în sat Valea Ierii nr. 159, com. Valea Ierii, CIF 25718864, RC J12/1344/2009, iar obiectul de activitate este cod CAEN 4110- Dezvoltare (promovare) imobiliară.

Parcelele de teren sunt localizate în extravilanul comunei Valea Ierii, jud, Cluj și au o suprafață totală de 30,8 hectare, care se pot grupa în 4 zone apropiate. Destinația din CF este pășune iar pe timpul inspecției în teren am observat că parte din suprafețe sunt împădurite, există zone în care se desfășoară activități exploatare a lemnului, chiar și unele construcții despre care reprezentantul beneficiarului a afirmat că sunt ilegale.

Nu am identificat îngrădiri ale parcelor și nici marcaje de delimitare a proprietății.

Primăria dorește ca în zonă să amenajeze locuri de campare pentru rulote și corturi, dar și un eventual parc de aventură și distracții. Pentru toate acestea, dar și alte proiecte de viitor, se caută mijloace de finanțare. Astfel, se intenționează atragerea unor sponsori, dar și întocmirea de proiecte cu fonduri europene.



CAP. III. ANALIZA DATELOR

O *piață* este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

3.1. Situația economică

În ședința din 5 iulie 2024, Consiliul de administrație al Băncii Naționale a României a hotărât: scăderea ratei dobânzii de politică monetară la nivelul de 6,75 la sută pe an, de la 7,00 la sută pe an, începând cu data de 8 iulie 2024; scăderea ratei dobânzii pentru facilitatea de creditare (Lombard) la 7,75 la sută pe an, de la 8,00 la sută pe an, și a ratei dobânzii la facilitatea de depozit la 5,75 la sută pe an, de la 6,00 la sută pe an; menținerea nivelurilor actuale ale ratelor rezervelor minime obligatorii pentru pasivele în lei și în valută ale instituțiilor de credit.

Rata anuală a inflației și-a accelerat scăderea în primele două luni ale trimestrului II 2024, coborând la 5,12 la sută în luna mai, sub nivelul prognozat, de la 6,61 la sută în martie, în principal ca urmare a ieftinirii substanțiale a energiei, îndeosebi a gazelor naturale, sub influența modificărilor legislative aplicate începând cu luna aprilie, precum și pe fondul continuării descreșterii dinamicii prețurilor alimentelor.

Rata anuală a inflației CORE2 ajustat a continuat să scadă gradual, în linie cu previziunile, reducându-se la 6,3 la sută în luna mai, de la 7,1 la sută în martie 2024. Decelerarea a avut ca determinanți și în acest interval efecte de bază dezinflaționiste și corecții ale cotațiilor mărfurilor agroalimentare. Influențe suplimentare au decurs din scăderea dinamicii prețurilor importurilor și din reintrarea pe un trend ușor descendent a așteptărilor inflaționiste pe termen scurt. În sens opus au acționat moderat noile majorări de costuri unitare cu forța de muncă consemnate în primele luni ale anului curent, transferate, cel puțin parțial, asupra prețurilor unor bunuri și servicii, inclusiv pe fondul unei cereri de consum robuste și în creștere puternică în aprilie.

Rata anuală a inflației calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC – indicator al inflației pentru statele membre UE) a scăzut la 5,8 la sută în luna mai 2024, de la 6,7 la sută în martie 2024. Totodată, rata medie anuală a inflației IPC și rata medie anuală a inflației calculată pe baza IAPC s-au redus în luna mai la 7,6 la sută, de la 8,5 la sută, respectiv 8,3 la sută, în martie 2024.

Activitatea economică a crescut cu 0,4 la sută în trimestrul I 2024, mai puțin decât s-a anticipat, după comprimarea cu 0,6 la sută în trimestrul IV 2023, astfel încât excedentul de cerere agregată a continuat probabil să se restrângă în acest interval, contrar așteptărilor.

Totodată, față de aceeași perioadă a anului trecut, avansul PIB s-a redus semnificativ în trimestrul I 2024, la 0,1 la sută, de la 3,0 la sută în precedentele trei luni. Descreșterea a fost determinată de această dată în principal de formarea brută de capital fix, a cărei dinamică anuală a înregistrat o scădere deosebit de amplă, de la nivelul de două cifre foarte ridicat atins în trimestrul IV 2023, în timp ce consumul gospodăriilor populației a continuat să-și accelereze creșterea în termeni anuali.

Evoluția exportului net și-a mărit influența contracționistă în trimestrul I 2024, pe fondul majorării ușoare a ecartului dintre variația pozitivă a volumului importurilor de bunuri și servicii și cea a volumului exporturilor, care a rămas în teritoriul negativ. Deficitul balanței comerciale și-a menținut totuși constantă dinamică anuală, iar cel de cont curent și-a redus-o considerabil față de trimestrul precedent, dată fiind și accelerarea puternică a creșterii excedentului balanței veniturilor secundare în acest interval, în principal pe seama intrărilor de fonduri europene de natura contului curent.

Cele mai recente date și analize indică o creștere semnificativă a economiei în termeni trimestriali în trimestrul II și vizibil mai solidă decât cea anticipată anterior, implicând o creștere notabilă a avansului PIB în raport cu perioada similară a anului trecut.

Astfel, în luna aprilie 2024, dinamica anuală a vânzărilor cu amănuntul și cea a vânzărilor auto-moto au consemnat salturi ample în raport cu mediile trimestrului I 2024, producția industrială s-a revigorat puternic, iar ritmul volumului lucrărilor de construcții a urcat din nou la un nivel de două cifre, după scăderea la o valoare negativă considerabilă pe ansamblul primelor trei luni ale anului. Variația anuală a importurilor de bunuri și servicii și-a mărit însă semnificativ ecartul pozitiv față de cea a exporturilor, în condițiile unei majorări relativ mai pronunțate a acestora în aprilie. Drept urmare, deficitul comercial și-a accelerat puternic creșterea în termeni anuali, iar deficitul de cont curent s-a dublat în raport cu perioada similară a anului precedent, inclusiv pe fondul deteriorării balanței veniturilor primare și a celei a veniturilor secundare.

Pe piața muncii, efectivul salariaților din economie și-a reluat creșterea lunară în aprilie, într-un ritm alert, iar rata șomajului BIM s-a mărit doar ușor în aprilie-mai, până la 5,4 la sută, rămânând sub nivelul mediu de 5,6 la sută înregistrat în ultimele două trimestre ale anului precedent. Dinamica anuală de două cifre a salariului brut nominal a continuat să se mărească pe ansamblul primelor trei luni ale anului și s-a menținut constantă în aprilie, iar cea a costului unitar cu forța de muncă din industrie a rămas la un nivel deosebit de înalt în trimestrul I 2024, pentru ca în aprilie să se reducă abrupt, dar în principal pe seama unui efect de calendar. Totodată, intențiile de angajare pe orizontul foarte scurt de timp și-au accentuat trendul ascendent pe ansamblul trimestrului II, chiar și în condițiile unei scăderi considerabile în iunie, iar deficitul de forță de muncă raportat de companii a consemnat o nouă creștere trimestrială, după cum arată cele mai recente sondaje de specialitate.

Principalele cotații ale pieței monetare interbancare și-au prelungit evoluția liniară în luna mai și au înregistrat ulterior mici scăderi. Randamentele pe termen lung ale titlurilor de stat au cunoscut o ajustare descendentă moderată la mijlocul trimestrului II, dar au urcat și au rămas apoi la nivelurile mai ridicate din luna aprilie, inclusiv în contextul fluctuației așteptărilor investitorilor privind perspectiva ratei dobânzii Fed, precum și al evenimentelor politice din Europa, de natură să antreneze schimbări ale sentimentului pieței financiare internaționale și ale percepției asupra riscului asociat regiunii. În această conjunctură, cursul de schimb leu/euro s-a menținut în mai-iunie pe palierul mai înalt pe care a revenit în a doua parte a lunii aprilie.

Dinamica anuală a creditului acordat sectorului privat s-a mărit la 5,8 la sută în aprilie, după scăderea la 4,7 la sută în martie, iar în luna mai a rămas relativ constantă, la 5,7 la sută, în condițiile în care componenta în lei a continuat să-și accelereze creșterea în acest interval, iar ritmul celei în valută a reintrat pe o traiectorie ușor ascendentă, dar fluctuantă. Pe acest fond, ponderea componentei în lei în creditul acordat sectorului privat a scăzut la 68,8 la sută în mai, de la 68,9 la sută în martie 2024.

Potrivit actualelor evaluări, rata anuală a inflației va continua să scadă în următoarele luni pe o traiectorie semnificativ mai joasă decât cea evidențiată în prognoza

pe termen mediu din luna mai 2024, în principal sub influența efectelor de bază și a modificărilor legislative din domeniul energiei, precum și pe fondul decelerării creșterii prețurilor importurilor și al ajustării descendente graduale a anticipațiilor inflaționiste pe termen scurt.

Incertitudini și riscuri crescute decurg din conduita viitoare a politicii fiscale și a celei de venituri, având în vedere, pe de o parte, execuția bugetară din primele cinci luni ale anului, dinamica salariilor din sectorul public și impactul integral al noii legi a pensiilor, iar, pe de altă parte, măsurile fiscal-bugetare ce ar putea fi implementate în perspectivă în vederea continuării consolidării bugetare, inclusiv în contextul procedurii de deficit excesiv și al condiționalităților atașate altor acorduri încheiate cu CE. O sursă de incertitudini și riscuri însemnate rămân, de asemenea, condițiile de pe piața muncii și dinamica salariilor din economie. Totodată, incertitudini semnificative sunt asociate impactului prezumat a fi exercitat asupra prețurilor gazelor naturale și energiei electrice de recente modificări legislative, precum și evoluției cotației țiteului.

Incertitudini și riscuri la adresa perspectivei activității economice, implicit a evoluției pe termen mediu a inflației, continuă să genereze însă și războiul din Ucraina și conflictul din Orientul Mijlociu, precum și evoluțiile economice din Europa, îndeosebi din Germania. Totodată, absorbția fondurilor europene, în principal a celor aferente programului Next Generation EU, este condiționată de îndeplinirea unor ținte și jaloane stricte. Ea este însă esențială pentru realizarea reformelor structurale necesare, inclusiv a tranziției energetice, dar și pentru contrabalansarea, cel puțin parțială, a efectelor contracționiste ale conflictelor geopolitice.

Având în vedere cele mai recente date disponibile și perspectiva continuării scăderii ratei anuale a inflației în următoarele luni pe o traiectorie semnificativ mai joasă decât cea anticipată anterior, dar și în condițiile incertitudinilor încă ridicate, Consiliul de administrație al BNR a hotărât în ședința de astăzi, 5 iulie 2024, reducerea ratei dobânzii de politică monetară la nivelul de 6,75 la sută pe an, de la 7,00 la sută pe an, începând cu data de 8 iulie 2024. Totodată, s-a decis reducerea ratei dobânzii pentru facilitatea de creditare (Lombard) la 7,75 la sută pe an, de la 8,00 la sută pe an, și reducerea ratei dobânzii la facilitatea de depozit la 5,75 la sută pe an, de la 6,00 la sută pe an. De asemenea, Consiliul de administrație al BNR a decis menținerea nivelurilor actuale ale ratelor rezervelor minime obligatorii pentru pasivele în lei și în valută ale instituțiilor de credit.

Deciziile CA al BNR vizează asigurarea și menținerea stabilității prețurilor pe termen mediu, într-o manieră care să contribuie la realizarea unei creșteri economice sustenabile. Consiliul de administrație reiterează că, în contextul actual, mixul echilibrat de politici macroeconomice și implementarea de reforme structurale inclusiv prin utilizarea fondurilor europene care să stimuleze potențialul de creștere pe termen lung sunt esențiale pentru stabilitatea macroeconomică și întărirea capacității economiei românești de a face față unor evoluții adverse.

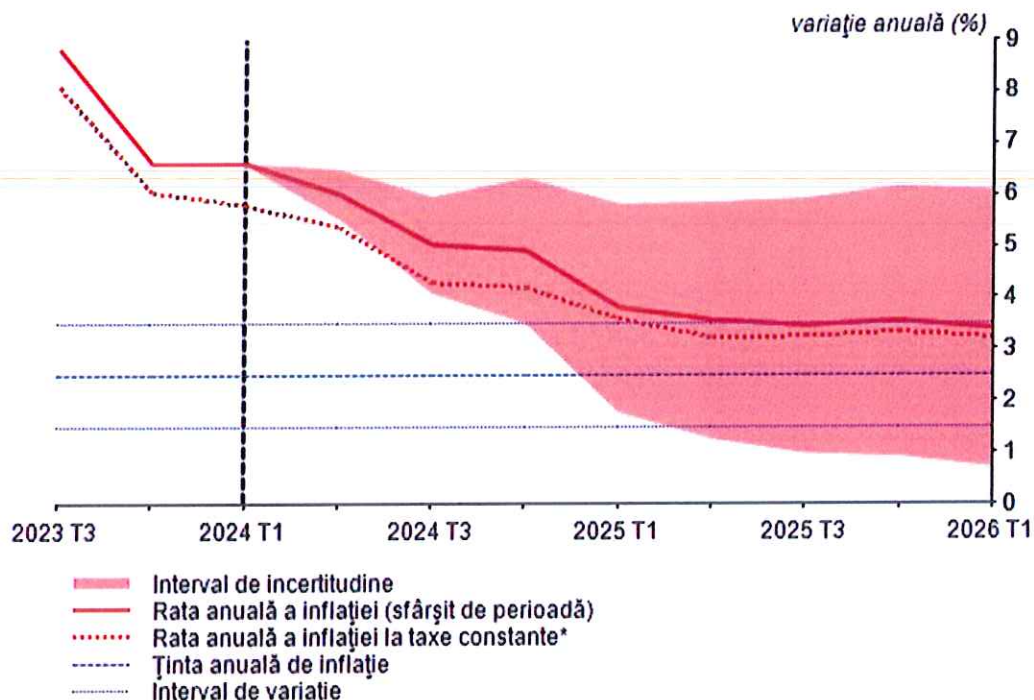
BNR monitorizează atent evoluțiile mediului intern și internațional și este pregătită să utilizeze instrumentele de care dispune în vederea îndeplinirii obiectivului fundamental privind stabilitatea prețurilor pe termen mediu, în condiții de păstrare a stabilității financiare.

Următoarea ședință a CA al BNR dedicată politicii monetare va avea loc în data de 7 august 2024.⁶

⁶ Sursa: <https://bnr.ro/page.aspx?prid=24740>



Proiecția inflației anuale a prețurilor IPC și intervalul de incertitudine asociat:



	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Ținta		2,5				2,5				2,5	
Efectiv/ Prognoză** (%)	8,8	6,6	6,6	6,0	5,0	4,9	3,8	3,6	3,5	3,5	3,4
taxe constante* (%)	8,1	6,0	5,8	5,4	4,3	4,2	3,6	3,2	3,2	3,3	3,2
Interval de incertitudine (%)	-	-	-	±0,5	±0,9	±1,4	±2,0	±2,3	±2,5	±2,6	±2,7

* Rata anuală a inflației IPC la taxe constante - se exclude impactul de runda I al modificărilor operate la nivelul cotei TVA, al accizelor și al unor taxe nefiscale

** sfârșit de perioadă

Notă:Intervalul de incertitudine este construit pe baza erorilor istorice de prognoză ale ratei inflației, calculate pe perioada 2005 - 2023.

Sursa: <https://bnr.ro/Proiectii-BNR-4351.aspx>

Datele Institutului Național de statistică⁷ prezintă indicii prețurilor de consum calculați pentru luna iunie 2024 cu baza în luna ianuarie 2024, evoluția în cadrul acestui an, și cu bază în luna iunie 2023, comparativ anual:

Perioada curentă	Perioada de referință	TOTAL IPC (%)	IPC Mărfuri alimentare (%)	IPC Mărfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2024 - iunie	2023 - iunie	104,94	101,10	106,28	108,81
2024 - iunie	2024 - ianuarie	103,99	105,12	102,59	105,61



⁷ Sursa: Institutul Național de Statistică: <http://statistici.INSSE.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro>

3.2. Analiza pieței specifice

Piața românească de investiții imobiliare a încheiat primul trimestru din 2024 cu tranzacții de 202 milioane de euro, înregistrând cea mai mare creștere a activității tranzacționale din ECE. România înregistrează cea mai mare creștere a investițiilor imobiliare din Europa Centrală și de Est. România a demonstrat, astfel, cea mai bună performanță în comparație cu celelalte cinci economii majore (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia) din Europa Centrală și de Est (ECE). Consultanții apreciază că perspectivele pieței imobiliare rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu, sociale și de guvernare (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional. La nivelul celor șase țări din ECE, în ansamblu, volumul total de investiții a scăzut cu 15%, comparativ cu primul trimestru din 2023, până la aproximativ 1,2 miliarde de euro. În acest context, Cehia a devenit noul lider în regiune, cu volume de investiții ce au reprezentat 46% din totalul zonei, surclasând Polonia, care a avut o pondere cumulată de 30% din volumele tranzacționate, în primul trimestru al acestui an.

Primele trei luni din 2024 au adus pentru România o pondere de 16% din volumul total de investiții al regiunii, comparativ cu 5% – 7%, cât înregistra în anii dinaintea pandemiei. În plus, sectorul de retail a fost dominant pe plan local în perioada analizată, în ceea ce privește activitatea tranzacțională, cu circa 66% din volumul total al investițiilor cu active imobiliare comerciale, urmat de sectorul hotelier (aproximativ 21%).

Capitala României are unul dintre cele mai mari randamente investiționale din regiune pentru sectoarele industrial și al clădirilor de birouri (7,5% pentru activele prime), dar și retail (7,25%).⁸

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în mai 2024, în București – 7.390, Ilfov – 3.269 și Brașov – 2.271. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 76, Sălaj – 261 și Olt – 299.

Peste 2.100 de tranzacții imobiliare într-o lună în Cluj, în județul din țară cu cea mai scumpă piață imobiliară, Cluj-Napoca, în scădere considerabilă față de aceeași lună a anului trecut, dar și față de luna anterioară. Astfel, în mai în Cluj au fost tranzacționate un număr de 2.164 imobile, față de 2.637 în luna mai a anului trecut. În aprilie în Cluj au fost tranzacționate peste 2.800 de imobile.

Prețul mediu al apartamentelor de vânzare din Cluj-Napoca, în mai 2024 a fost de 2.595 euro/mp, în creștere cu 1 euro/mp cu față de aprilie 2024 (2.594 euro/mp) și este cu 295 de euro peste aceeași perioadă a anului trecut (2.300 euro/mp), conform statisticilor Compariimobiliare.ro. Printre zonele preferate de cei aflați în căutarea unei noi locuințe se numără cartierele Florești - 1646 €/mp, Mănăștur - 2359 €/mp și Mărăști - 2738 €/mp.

Dacă în zonele urbane avem date statistice impresionante și tranzacții numeroase, în zona noastră de interes nu am identificat acțiuni deosebite pe piața imobiliară, tranzacțiile fiind puține, determinate probabil de interesul economic și social scăzut pentru această zonă. Din cercetarea noastră nu a rezultat existența vreunui interes economic major, cele mai importante activități sunt în domeniul industriei prelucrării lemnului, activități în domeniul agricol și care antrenează personal local sau din zonă. De asemenea, nici închirierea terenurilor nu este o afacere răspândită, drept pentru care concluzionăm că piața este "în adormire", actorii imobiliari neavând interese în zonă, chiar dacă prețurile în zonă sunt mult mai mici față de orașe și de comunele din zonele metropolitane.

⁸ Sursa: site compariimobiliare.ro

3.2. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Având în vedere distanța față de municipiul Cluj-Napoca, am identificat interesul pentru cei care doresc să evadeze din oraș, fie pentru sfârșitul de săptămână, fie pentru construirea unei rezidențe permanente. De asemenea, apreciem că există interes în identificarea spațiilor pentru dezvoltarea unor zone turistice și de agrement care să pună în valoare biodiversitatea, precum și posibilitatea de a te relaxa în mijlocul naturii. Per ansamblu, apreciem că există o cerere mică/nesemnificativă pentru această zonă.

3.3. Analiza ofertei

Din analiza ofertei generale afirmăm cu convingere că proprietățile imobiliare cele mai căutate sunt în orașe și municipii sau în localitățile apropiate de acestea. Proprietățile aflate în mediul rural aflate la distanță mai mare de orașe se tranzacționează mai greu, mai ales dacă acestea cuprind și construcții vechi care implică suplimentar costuri de remediere sau demolare.

În urma cercetării pieței specifice din zona de interes, am identificat doar câteva oferte similare, dispersate în zonă, în principal case cu terenul aferent sau terenuri cu destinație agricolă. În zonă activitatea economică este legată de exploatarea fondului forestier și agricolă, mici gospodării care își produc cele necesare din producție proprie și eventual destinate vânzării la piață. Sunt puține facilități de turism, pensiuni turistice sunt în apropiere, iar atracțiile turistice nu sunt puse în valoare mai mult. Concluzionăm că oferta de pe piața imobiliară este redusă și că zona se află într-un proces de îmbătrânire a populației, precum și lipsa de interes din partea dezvoltatorilor imobiliari.

3.4. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței se determină ca raportul între cerere și ofertă. Acesta este diferit și depinde foarte mult de zonă, de apropierea de zone de interes sau aglomerările urbane, de tipul proprietăților, de starea și dotarea acestora, de existența și disponibilitatea racordării la utilități, precum și de existența și accesul la căi de comunicație rutiere/drumuri și calitatea lor.

În zona noastră de interes pentru terenurile subiect al acestui raport de evaluare am putut identifica unele oferte, dintre care am selectat pe cele mai relevante pe care le-am supus analizei punctuale. Menționăm că cererea devine din ce în ce mai specializată, cumpărătorii sunt din ce în ce mai "pretențioși", funcție de utilizarea pe care aceștia doresc să o dea spațiului pe care-l caută. De aceea, punctul de întâlnire al cererii cu oferta este din ce în ce mai greu de atins, ceea ce ne conduce la concluzia că avem o piață a cumpărătorului care este din ce în ce mai pretențios și care "decide" comportamentul pieței și prețul final la care se vor încheia tranzacțiile.



CAP. IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuare în cadrul lucrării. CMBU este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a proprietății sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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 sa⁹.

Din punct de vedere al posibilităților de valorificare (cea mai bună utilizare a proprietății), trebuie luate în considerație treptele de analiză care se referă la: permis **legal, fizic** posibil, fezabil **financiar** și maxim **profitabil**.

Conceptul de CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare și stabilirea valorii în capitolele următoare.

Pentru cazul nostru, terenurile subiect al acestui raport de evaluare care însumează o suprafață de 30,8 ha, sunt localizate în extravilanul comunei și au utilizare ca pășune, pe alocuri împădurită. Constituirea lor ca aport în natură al asociatului unic în cadrul societății comerciale este legală prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Valea Ierii.

Exploatarea ca zonă turistică și agrement este fizic posibilă și fezabilă financiar, chiar dacă mai sunt multe de făcut și viitorul aparține proiectelor cu finanțare externă.

Din punct de vedere al profitabilității, având în vedere limitările date de constituirea zonei ca zonă protejată privind biodiversitatea, apreciem că alte industrii sau activități economice nu se pot înființa, drept pentru care concluzionăm că utilizarea curentă este cea mai bună utilizare a terenurilor.

În baza analizei noastre și a celor menționate în cuprinsul acestei lucrări, vom face estimarea în această ipoteză.



⁹ Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 400, para. 140 Premisele valorii

CAP. V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru a prelucra și interpreta datele, s-au luat în calcul toate informațiile puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, informațiile obținute din surse publice sau private, de pe piață, precum și fapte și experiențe anterioare proprii.

Abordările principale utilizate în evaluarea unui activ, conform SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, sunt:

- a) *abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc¹⁰;
- b) *abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă¹¹;
- c) *abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori¹².

5.1. Abordarea prin piață

Analiza comparativă se focalizează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc¹³.

În primul rând, este necesară obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectate pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit de tipul valorii și orice ipoteze care urmează a fi adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Comparația se bazează pe un proces logic în care valoarea se obține prin analiza tranzacțiilor relevante sau ofertelor similare, compararea acestora cu activul de evaluat și, în final, estimarea valorii prin utilizarea unor coeficienți multiplicatori.

În cadrul abordării, se încearcă plasarea în locul unui cumpărător și se urmărește luarea celei mai bune decizii.

Metoda comparației directe, este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți. Prin această metodă se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor proprietăți similare cu cea de evaluat și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de

¹⁰ Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 20.

¹¹ Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 40.

¹² Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 60.

¹³ SEV 100 - Cadrul general.

diferențele existente între caracteristicile comparabile, redate prin așa-numitele elemente de comparație.

Corecțiile făcute în grila de comparație reflectă procesul de gândire și judecată efectuat de cumpărător, înainte de a face oferta de cumpărare sau înainte de a cumpăra. Evaluatorul trebuie să acorde atenție deosebită analizei elementelor de comparație și să aprecieze gradul de asemănare sau diferențele dintre datele privind proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Raportul de evaluare evidențiază raționamentul prin care evaluatorul a ajuns la o concluzie.

Deoarece analiza și calculele sunt laborioase, am preferat să detaliem analiza proprietăților comparabile și aplicarea metodei în anexe.

5.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți prin prisma generării de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare. Prin această abordare se estimează valoarea prin calcularea valorii prezente a veniturilor anticipate din exploatare. În cazul metodelor bazate pe capitalizare, un nivel reprezentativ și reproductibil al venitului este împărțit la o rată de capitalizare sau este înmulțit cu un multiplu al venitului considerat, convertind astfel venitul într-o mărime cu înțeles de valoare. O altă modalitate este determinarea unui flux de venituri așteptat pe o perioadă finită și actualizarea și însumarea lor în prezent (DCF= Discounted Cash Flow).

Abordarea prin venit are la bază principiul *anticipării*, respectiv valoarea unei proprietăți este o reflectare a percepției unui investitor sau proprietar asupra veniturilor viitoare generabile pe parcursul duratei de viață economică rămasă sau pe parcursul unei durate standard medii de deținere a proprietății. Esența abordării prin venit este că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată ar trebui să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

Principiul *anticipării* este fundamental în această abordare, deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, ea poate fi definită ca valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare. Acest lucru implică atât previzionarea veniturilor viitoare anticipate cât și selectarea unei rate de capitalizare care să reflecte implicit anticiparea tendinței de schimbare în venituri de-a lungul timpului. Abordarea prin venit estimează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare (venituri) obținute din deținerea titlului de proprietate și exploatarea acesteia în scopul și condițiile pentru care a fost construită.

Din analiza pieței imobiliare în zonă nu am identificat oferte pentru închiriere sau exploatare în regim de proprietate generatoare de afaceri care să permită aplicarea unui algoritm bazat pe această abordare. Astfel, am decis să nu aplicăm metode specifice acestei abordări.

5.3. Abordarea prin cost

Abordarea este fundamentată pe principiul *substituției*, care arată că un activ nu valorează mai mult decât costul de înlocuire al tuturor părților sale componente. Logica abordării se bazează pe observația că un cumpărător nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât l-ar costa să creeze o entitate nouă cu o utilitate echivalentă. Astfel, suma costurilor este percepută și are înțeles de valoare.

Pentru aplicare, se determină costul activului ca și cum ar fi nou, iar din acesta se scad pierderile de valoare (depreciere) datorate factorilor care contribuie la aceasta. Abordarea presupune ca, după identificarea costului de înlocuire, acesta să fie diminuat proporțional corespunzător tuturor factorilor care acționează pentru a ajunge la o valoare rămasă care are substanță de valoare de piață.

În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității activului, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia. De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.¹⁴

Abordarea prin cost se aplică cu succes în cazul clădirilor noi sau în cazul clădirilor specializate pentru care nu se pot identifica proprietăți similare pe piața tranzacțiilor. De asemenea, poate fi folosită ca abordare pentru verificarea valorilor obținute prin celelalte abordări, dar nu avem nici un algoritm adecvat pentru a obține o valoare credibilă pentru terenuri. Drept urmare am decis să nu aplicăm nici un procedeu specific acestei abordări.



¹⁴ Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 70.2

CAP.VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorilor 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.¹⁵

Analiza rezultatelor

În procesul evaluării, s-au folosit date de intrare obținute din surse publice, cu un grad mare de credibilitate, asupra cărora s-au efectuat ajustări pertinente ce au fost argumentate de fiecare dată.

Abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru a reflecta "apetitul" actorilor și participanților de pe piața imobiliară. Observăm că numărul de tranzacții efective este relativ scăzut, fiecare "actor", urmărindu-și interesul propriu și așteaptă să vadă cum se vor "mișca" prețurile. Pentru cazul nostru, în opinia noastră, abordarea prin piață este cea care dă cea mai mare încredere în rezultatul obținut care rezultă tocmai din confruntarea cu alte proprietăți similare din zona în care există terenurile subiect al acestui raport.

Abordarea prin venit estimează valoarea proprietății din punct de vedere al producției de beneficii așteptate viitoare. Proprietarii așteaptă ca imobilul "generator de venituri" să asigure un venit pe o perioadă cât mai îndelungată, iar la sfârșitul perioadei de exploatare normală, imobilul are totuși o valoare reziduală care poate fi recuperată prin vânzare. Având în vedere activitatea economică redusă în zonă, precum și faptul că nu am identificat o cerere pentru închirierea de terenuri în zonă, apreciem că valoarea ce ar putea fi calculată prin această abordare ar fi nerealistă și am decis să nu o folosim.

Abordarea prin cost estimează valoarea unui imobil prin prisma constructorului, dezvoltatorului luând în calcul cheltuielile, costurile și deprecierea- toate elemente "palpabile" și direct cuantificabile. De asemenea, abordarea prin cost este adecvată pentru imobilele specializate și/sau cele care nu au o piață activă. În cazul nostru, apreciem că abordarea prin cost nu dă valori credibile în cazul terenurilor și am decis să nu o aplicăm.

Concluzia asupra valorii

În ciuda faptului că este larg acceptat considerentul conform căruia „terenul extravilan are aceeași valoare indiferent de localizarea lui particulară în arealul extravilan

¹⁵ Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor, București 2020, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 10.4

al localității", apreciem că fiecare parcelă trebuie să aibă o valoare unică, proprie, unele parcele fiind de mai mare interes funcție de vecinătăți, geometrie, planeitate, apropierea de utilități ș.a.m.d.

Rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori în cazul în care există factori de risc identificați cu o influență semnificativă asupra valorii. Având în vedere argumentele, analizele și calculele prezentate în lucrare și detaliat în anexe, concluzionând, în opinia noastră, **valoarea de piață**¹⁶ pentru fiecare dintre parcelele subiect al acestui raport de evaluare pe care le propunem sunt:

Nr. crt.	Nr. CF	Localitate	Suprafață (mp)	Suprafață (hectare)	Valoare propusă (euro/mp)	Total (euro)	Total (lei)
1	50013	Valea Ierii	960	0,0960	3,93	3.773	18.752
2	50021	Valea Ierii	1.258	0,1258	3,93	4.944	24.573
3	50023	Valea Ierii	1.077	0,1077	3,93	4.233	21.038
4	50032	Valea Ierii	167.762	16,7762	5,28	885.783	4.402.698
5	50040	Valea Ierii	108.231	10,8231	5,28	571.460	2.840.383
6	50056	Valea Ierii	946	0,0946	3,89	3.680	18.291
7	50057	Valea Ierii	235	0,0235	3,89	914	4.544
8	50090	Valea Ierii	5.481	0,5481	4,53	24.829	123.410
9	50091	Valea Ierii	13.106	1,3106	4,53	59.370	295.094
10	50093	Valea Ierii	4.990	0,4990	4,53	22.605	112.354
11	50094	Valea Ierii	4.280	0,4280	4,53	19.388	96.368
		TOTAL=	308.326	30,83		1.600.979	7.957.505

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- s-au selectat și aplicat abordările, metodele și procedeele adecvate pentru estimarea valorii solicitate;
- valorile au fost exprimate ținând seama efectiv de ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate explicit în cuprinsul acestui raport;
- valorile propuse mai sus nu reprezintă valori de asigurare;
- în general, valoarea este o mărime subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori la data evaluării.

Precizăm că valorile de piață prezentate au fost estimate fără a lua în considerare costurile asociate de vânzare sau de cumpărare și fără includerea vreoa unei taxe sau unui impozit asociat. De asemenea, evaluatorul a ținut seama și de criteriile pe baza cărora a estimat valoarea finală propusă: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

În final apreciem că valorile propuse sunt credibile și răspund scopului acestui raport.

ing. ec. Doru-Eduard BALAN
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Specializările: EI, EPI, EBM
Legitimăție nr. 10442, valabilă 2024



¹⁶ Notă: valorile nu includ TVA.