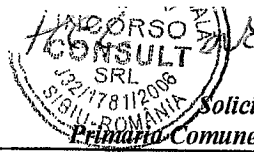


Anexa nr. 1 la



2021

S.C. Incurso Consult S.R.L. - CUI 19242870  
Membru corporativ ANEVAR - Autorizatia 0616

Solicitant  
Primaria Comunei Valea Danului

# RAPORT DE EVALUARE

in vederea stabilirii chiriei de piata a proprietatii imobiliare  
„Centru de informare turistica” si a terenului aferent acesteia  
situata in Satul Valea Danului, Comuna Valea Danului, Jud. Arges



# Comunei Valea Danului Judetul Arges

in vederea stabilirii chiriei de piata a proprietatii imobiliare  
„Centru de informare turistica” si a terenului aferent acesteia  
situata in Satul Valea Danului, Comuna Valea Danului, Jud. Arges

## RAPORT DE EVALUARE

S.C. Incurso Consult S.R.L. - CUI 19242870  
Membrii corporativi ANEVAR - Autorizatia 0616  
Solicitant  
Primaria Comunei Valea Danului

Hexa nr. 1 ca HCL nr. 1 / 2021

## Capitolul I - Introducere

### Sinteza raportului

Formind de la Contractul de servicii incheiat intre S.C. INCORSO CONSULT S.R.L. si UAT Comuna Valea Danului, referitoare la prestarea serviciului de evaluare in vederea stabilirii chiriei de piata, va comunic următoarele:

- utilizatorul prezentului raport de evaluare este Comuna Valea Danului;
- stabilirea chiriei de piata
- tipul valorii este chiria de piata
- data evaluării este 14.07.2021
- perioada inspecției este 29.11.2019 - proprietatea a mai fost evaluata de catre evaluator, iar conform proprietarului, aceasta nu a suferit modificari (imbunatatiri sau deteriorari) de la ultima evaluare.
- data raportului 16.07.2021
- obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietatea deplin asupra activelor fixe - constructie si teren aferent (evaluate in scopul determinării chiriei de piata), din proprietatea Comunei Valea Danului;
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020

In urma aplicării abordarilor relevante activelor supuse evaluării, descrise in prezentul raport de evaluare si a analizei rezultatelor si concluziei asupra valorii, s-a stabilit valoarea chiriei de piata a constructiei si a terenului aferent, din proprietatea Comunei Valea Danului, ca fiind de:

| Mr. crt. | Amplasament                                    | Localizare                | Su (imp) | Su inchirabila (imp) | Chirie de piata (eur/imp) | Chirie de piata obtenabila (eur/luna) | Chirie de piata obtenabila (lei/luna) |
|----------|--|---------------------------|----------|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1        | Centru de informare turistica si teren aferent | Valea Danului, Jud. Arges | 83,34    | 83,34                | 2,20                      | 183                                   | 902                                   |

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

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

Bala Florin Cristian

evaluator autorizat EPI si EBM

Membru titular ANEVAR

## Cuprinsul raportului

|   |    |
|---|----|
| Capitolul I – Introducere .....                                       | 3  |
| Sinteza raportului .....  | 3  |
| Certificarea evaluatorului .....                                      | 5  |
| Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii .....                | 6  |
| Capitolul III – Prezentarea datelor .....                             | 11 |
| Capitolul IV – Analiza pietei imobiliare specifice .....              | 18 |
| Capitolul V – Evaluarea proprietatii .....                            | 34 |
| Capitolul VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii ..... | 38 |
| ANEXE .....   | 39 |
| Fotografii .....  | 39 |
| Documente .....   | 40 |
| Date de piata .....   | 42 |

## Certificarea evaluatorului

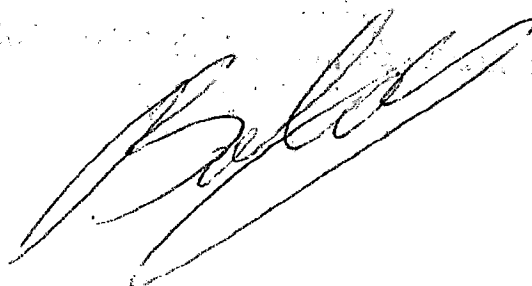
Subscrisa S.C. Incorso Consult S.R.L. - CUI 19242870, Nr.ordine la Reg. Comertului: J32/1781/2006, cu sediul in Sibiu, str. Vasile Milea, bl. 10A, ap. 12 - prin evaluator desemnat pentru intocmirea raportului, evaluator autorizat EPI si EBM Bala Florin Cristian, Membru Titular ANEVAR, nr. legitimatie: 18502, certific in cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la activele care fac obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate sau de părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția activelor supuse evaluării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.

**Bala Florin Cristian**

**evaluator autorizat EPI si EBM**

**Membru titular ANEVAR**



## **Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii**

### **Identificarea evaluatorului si competenta evaluatorului**

#### **Identitatea evaluatorului:**

S.C. Incorso Consult S.R.L.

CUI 19242870, Nr.ordine la Reg. Comertului: J32/1781/2006,  
cu sediul in Sibiu, str. Vasile Milea, bl. 10A, ap.12

Prin Bala Florin Cristian evaluator desemnat pentru intocmirea raportului

Evaluator autorizat EPI si EBM,

Membru Titular ANEVAR, nr.legitimatie: 18502

#### **Competenta evaluatorului:**

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;

Evaluatorul nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;

Evaluatorul este competent să efectueze evaluarea.

Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

### **Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **Comunei Valea Danului– identificata prin CIF 4122035, in calitate de client si utilizator desemnat.**

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

### **Scopul evaluarii**

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii chiriei de piata in vederea inchirierii.

### **Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.**

**Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate**

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Centru de informare turistica si terenul aferent acestuia”, situată în Satul Valea Danului, Comuna Valea Danului, Jud Arges, alcătuită din:

| Componenta | Caracteristici           | Mod deținere     | Dreptul legal | Mod dobândire              |
|------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------------------|
| Clădire    | Suprafata utila 83.34 mp | în exclusivitate | proprietate   | cumpărare (sau echivalent) |
| Teren      | Intravilan 2596 mp       | în exclusivitate | proprietate   | cumpărare (sau echivalent) |

### Tipul valorii

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, respectând și prevederile 630 – Evaluarea bunurilor imobile, tipul de valoare adecvat este „chiria de piata”, definita astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii”:

**Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locatar hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.**

### Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO, monede utilizate in majoritatea tranzactiilor imobiliare.

Modalitatea de plata considerata este cash sau echivalent de cash la data evaluarii, avand conditii de finantare normale.

### Data evaluării

**Data evaluării:** 14.07.2021

**Perioada inspecției:** 29.11.2019 – proprietatea a mai fost evaluata de catre evaluator, iar conform proprietarului, aceasta nu a suferit modificari (imbunatatiri sau deteriorari) de la ultima evaluare.

**Data raportului este** 16.07.2021

**Cursul valutar** valabil la data evaluarii este 4.9283

### Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, documentele care atesta drepturile de proprietate ale bunurilor imobile evaluate, schitele/releveul imobilului, planurile de amplasament, autorizatiile de construire, autorizatiile de luare in folosinta, memoriu tehnic, etc.

## Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

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

1. Documente puse la dispozitie de catre client:
  - Lista de inventar
  - Listele actualizate privind situatia bunurilor din patrimoniu
2. Alte informații consultate:
  - Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
  - Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile, dezvoltatori locali, etc.

## Ipoteze si ipoteze speciale

### Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile extrase din documentele puse la dispozitie de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea activelor evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost

- rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
  - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
  - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
  - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
  - Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
  - Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
  - Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află activele și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
  - Suprafețe utilizate în cadrul prezentei lucrări au fost extrase din documentele puse la dispoziție de către proprietar, orice modificare a acestora implică anularea rezultatelor, necesitând refacerea lucrării.

#### **Ipoteze speciale:**

- Nu sunt.

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

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

### **Declararea conformitatii 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 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103) și SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- 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 abateră de la niciunul din standardele respective.

### **Descrierea raportului**

Raportul se va transmite în format letric și electronic.  
Raportul cuprinde o introducere, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a datelor activelor evaluate, o analiză a pieței imobiliare, analiza celei mai bune utilizări, un capitol cu evaluarea proprietății și un ultim capitol cu analiza rezultatelor și concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, comparabile extrase din analiza pieței, imagini ale proprietății și localizare.



## Capitolul III – Prezentarea datelor

# ROMÂNIA

România este un stat situat în sud-estul Europei Centrale, pe cursul inferior al Dunării, la nord de peninsula Balcanică și la țărmul nord-vestic al Mării Negre. Pe teritoriul ei este situată aproape toată suprafața Deltei Dunării și partea sudică și centrală a Munților Carpați. Se învecinează cu Bulgaria la sud, Serbia la sud-vest, Ungaria la nord-vest, Ucraina la nord și est și Republica Moldova la est, iar țărmul Mării Negre se găsește la sud-est.

Suprafața totală a țării este de 238.397 km<sup>2</sup>.

Cel mai înalt punct al țării este Vârful Moldoveanu (2.544 m), iar cel mai jos punct este Marea Neagră (0 m). Cel mai mare oraș al României este București, care totodată este și capitala țării.

Vecinii țării sunt: Ucraina, Ungaria, Serbia, Bulgaria și Republica Moldova.

România are o cultură unică datorită așezării sale geografice și a evoluției istorice distincte. Este fundamental definită ca fiind un punct de întâlnire a trei regiuni: Europa Centrală, Europa de Est și Europa de Sud-Est, dar nu poate fi cu adevărat inclusă în nici una dintre ele. Identitatea românească a fost formată pe un substrat din amestecul elementelor dacice și romane, cu multe alte influențe.

Localizarea geografică a României pe Globul Pământesc:

Amplasarea României în cadrul Europei:

Relieful României este caracterizat prin patru elemente: varietate, proporționalitate, complementaritate și dispunere simetrică, dat fiind numărul mare de forme de relief, repartitia aproximativ egală a principalelor unități de relief (35% munți, 35% dealuri și podișuri și 30% câmpii) și gruparea reliefului.

Hartă topografică a României:



Carpații Românești se extind ca un inel, ce închide o mare depresiune în centrul țării, cea a Transilvaniei. Sunt munți cu altitudine mijlocie, fragmentați, cu un etaj alpin, pășuni alpine și întinse suprafețe de eroziune, a căror altitudine maximă se atinge în vârful Moldoveanu (din Munții Făgăraș), la 2 544 de metri. Pe teritoriul României, Munții Carpați au o lungime de 910 km. La exterior Munților Carpați se află un inel de dealuri — Subcarpații și Dealurile de Vest — locurile cele mai populate, datorită bogatelor resurse de subsol (petrol, cărbuni, sare) și condițiilor favorabile culturii viței-de-vie și pomilor fructiferi. În est și sud se extind trei mari podișuri (Moldovei, Dobrogei și Getic), dar și Podișul Mehedinți, în timp ce în sud și vest se întind două mari câmpii, Câmpia Română (îngustată spre est) și Câmpia de Vest.

Delta Dunării este cea mai joasă regiune a țării, sub 10 m altitudine, cu întinderi de mlaștini, lacuri și stuf. Ceva mai înalte sunt grindurile fluviale și maritime (Letea, Caraorman, Sărăturile) pe care se grupează satele de pescari. Este un teritoriu descris din Antichitate de numeroși oameni de știință ai vremurilor, printre care Herodot, Strabon, Ptolemeu sau Plinius cel Bătrân. Delta Dunării a fost introdusă în lista patrimoniului mondial al UNESCO în 1991 ca rezervație naturală a biosferei.

România beneficiază de toate tipurile de unități acvatice: fluvii și râuri, lacuri, ape subterane, ape marine. Particularitățile hidrografice și hidrologice ale României sunt determinate, în principal, de poziția geografică a țării în zona climatului temperat-continental și de prezența arcului carpatic. Factorul antropic a contribuit la unele modificări ale acestor particularități.

Conform recensământului din 2011, România are o populație de 20 121 641 de locuitori, cu o densitate de 84,4 loc/km<sup>2</sup>. Raportul Eurostat din 2014 arată că România era țara din Uniunea Europeană cu cea mai abruptă scădere demografică între 1994 și 2014, deși vârsta mediană, de 40,8 ani, era încă sub media europeană de 42,2. Același raport arată că România se află pe ultimul loc în UE la suprafața medie a locuințelor în mediul urban (circa 40 m<sup>2</sup>), dar și pe primul loc la procentajul locuințelor folosite de proprietarii lor în totalul locuințelor (94,7%).

## COMUNELE DIN ROMÂNIA

Comuna este o unitate de bază administrativ-economică din România, alcătuită din unul sau mai multe sate și condusă de un Consiliu comunal în fruntea căruia se află un primar. În anul 2011, România avea 2859 de comune.

În general, comuna poartă numele satului în care se află reședința, dar uneori comuna poartă numele altui sat din componența sa. De exemplu, Comuna Arefu conține satul Arefu, dar are reședința în satul Căpățânenii Pământeni.

În România, în 1996 erau 2.686 de comune cu un total de 13.285 sate, cu o medie de 5 sate pe comună.

Unitatea administrativă de comună a fost legiferată pe teritoriul României în 1864, în perioada Principatelor Unite, după Unirea din 1918 ea fiind extinsă și pe noile teritorii. Legea din 1929 definea comunele ca fiind de 2 tipuri: comune urbane/orașe, respectiv comune rurale. Cele rurale aveau până la 10.000 de locuitori, cele urbane peste. Satele, considerate sectoare ale comunei, erau mici (sub 600 de locuitori) sau mari (peste 600 locuitori).

Odată cu legea reorganizării administrative din 1968 satele devin de 3 feluri: mici (sub 500 locuitori), medii (500 - 1.500 locuitori) și mari (1.500 - 4.000 locuitori).

| Clasificarea comunelor din România | Numărul de comune | Populația         |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| sub 1.000 locuitori                | 52                | 38.000            |
| între 1.000 - 3.000 locuitori      | 1.054             | 2.291.000         |
| între 3.000 - 5.000 locuitori      | 996               | 3.850.000         |
| între 5.000 - 7.000 locuitori      | 398               | 2.323.000         |
| între 7.000 - 9.000 locuitori      | 130               | 1.016.000         |
| peste 9.000 locuitori              | 56                | 613.000           |
| <b>TOTAL:</b>                      | <b>2.686</b>      | <b>10.139.000</b> |

Împărțirea administrativă a României



# MUNTENIA

Muntenia este o regiune istorică din sudul României, parte componentă a Țării Românești. Limitele sale sunt: la nord munții Carpați (care o delimitează de Transilvania), la vest râul Olt (care o separă de Oltenia), la sud și est fluviul Dunărea (care o delimitează de Bulgaria și Dobrogea), iar la nord-est râurile Milcov, Putna și Siret (dincolo de care se află Moldova).

Are în componență actualele județe și unități administrative: Argeș, Brăila, Buzău, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Ilfov, Prahova, Teleorman (fără comuna Islaz), Municipiul București. De asemenea, segmentele situate la est de râul Olt din județele Vâlcea și Olt, precum și sudul județului Vrancea (la sud de Milcov) fac parte din regiunea istorică Muntenia. Localitatea Predeal (dar fără Timișu de Sus și Timișu de Jos) din județul Brașov face parte de asemenea din Muntenia.

Cele mai importante orașe, centre polarizatoare și focare de istorie și cultură, din această regiune sunt: București, Alexandria, Brăila, Buzău, Călărași, Giurgiu, Pitești, Ploiești, Slatina, Slobozia și Târgoviște.

Principalele ape curgătoare care străbat această regiune sunt Dunărea, precum și unii afluenți direcți ale acesteia: Olt, Vedea, Argeș, Călmățui (în județul Brăila și județul Teleorman), Ialomița și Siret.

Poziția geografică în România:



Muntenia era denumirea care apare pentru prima dată în cronicile primilor domni moldoveni. Prin Muntenia se înțelegea întregul teritoriu al Țării Românești, probabil pentru faptul că în regiunile învecinate cu Moldova densitatea populației era mult mai mare în zona de deal și de munte, zonele de câmpie din Muntenia fiind foarte puțin populate datorită vastelor păduri ale Teleormanului și ale Vlăsiei care se întindeau de la râul Olt până pe teritoriul Bucureștiului de astăzi și a Bărăganului, în

care predomina la acea vreme vegetația de stepă care se termina brusc spre sud cu întinderi de nisipuri mișcătoare apoi mlăștinoase în jurul Dunării.

Aceasta este regiunea din sudul României care a format împreună cu Oltenia principatul medieval al Țării Românești, începând cu domnia lui Basarab I sau după alți istorici a lui Vladislav I (Vlaicu Voda) și până la unirea principatelor (1859). Toate capitalele Țării Românești s-au situat în Muntenia (cu excepția perioadei 1770-1771 când aceasta s-a aflat în Craiova). Până în secolul XVIII denumirea "Muntenia" se întindea și asupra Olteniei, care abia după stăpânirea habsburgică a început să fie percepută ca o regiune istorică distinctă.



Muntenia este situată între Dunăre la sud și est, Carpații Meridionali și Milcov la nord, în timp ce granița vestică este râul Olt. În perioada medievală când teritoriul Munteniei era administrat direct de către domnitor, iar teritoriul Olteniei (adica județele situate dincolo de râul Olt) era administrat de către banii Craiovei, supuși domnitorului muntean. Între 1718-1739, când Oltenia a fost sub dominație habsburgică, Țara Românească a fost alcătuită numai din Muntenia.

După Unirea Principatelor, în 1872 la o nouă împărțire teritorială s-a revenit la delimitarea medievală iar pe emblema Principatelor Unite au fost introduse separat, simbolurile Munteniei (vulturul) și Olteniei (leul) alături de bourul moldovenesc. După Marea Unire de la 1 decembrie 1918 Muntenia dispăre ca regiune administrativă până în 1950 când se revine la împărțirea regională. După 1968 titlul de regiune Muntenia, nu mai apare decât în medii neoficiale, care nu constituie diviziuni administrative, spre exemplu, regiunea de dezvoltare Sud Muntenia, care însă nu cuprinde decât două treimi din suprafața regiunii istorice.

Acestea sunt județele actuale ale României aflate în întregime sau parțial în Muntenia:


Județul Argeș (6.862 km<sup>2</sup>), Județul Brăila (4.766 km<sup>2</sup>), Județul Buzău (6.103 km<sup>2</sup>), Județul Călărași (5.088 km<sup>2</sup>), Județul Dâmbovița (4.054 km<sup>2</sup>), Județul Giurgiu (3.526 km<sup>2</sup>), Județul Ialomița (4.453 km<sup>2</sup>), Județul Ilfov (1.583 km<sup>2</sup>), Județul Olt (5.498 km<sup>2</sup>) - parțial, Județul Prahova (4.716 km<sup>2</sup>), Județul Teleorman (5.790 km<sup>2</sup>), Județul Vâlcea (5.765 km<sup>2</sup>) - parțial, Județul Vrancea (4.857 km<sup>2</sup>) - parțial.

Valea Danului

Valea Danului este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Argeș, Muntenia, România. Satul este menționat ca entitate unică în Marele Dicționar Geografic al României, dar în 1925 deja era divizat în mai multe sate: Ciurești, Herișani, Rădești. Cele trei sate au fost comasate în 1968 pentru a forma satul Valea Danului în forma actuală.

Comuna se afla în NV Județului, pe malul drept al Argesului, la poalele Dealului Tamas.

Descrierea activelor supuse evaluării

|   |   |  |  |                                      |                            |
|---|---|--|--|--------------------------------------|----------------------------|
| Centru de informare turistica Valea Danului, Jud. Arges |   |  |  |                                      |                            |
| Identificare  | Nr. din plan  | -  |  |                                      |                            |
|   | Tip clădire   | Spatiu comercial   |  |                                      |                            |
|   | Regim înălțime  | P  |  |                                      |                            |
|   | Înălțime nivel (m)  | 3  |  |                                      |                            |
|   | Data PIF  | 2013   |  |                                      |                            |
| Arii  | Au (mp)   | 83.34  |  |                                      |                            |
| Sistem constructiv                                      |   |  | Finisaj interior   | Pardoseli                            | Parchet/Gresie             |
| Infrastructură  | Subsol  | fără   |  | Tencuieli                            | din mortar, gletuite       |
|   | Fundații  | beton  |  | Zugrăveli                            | lavabile                   |
| Suprastructură  | Structură rezist.   | zidărie portantă întărită cu sâmburi și centuri din beton armat  |  | Placaje                              | faianță în spații umede    |
|   | Planșee   | din beton armat peste nivel curent, din lemn peste ultimul nivel |  |                                      |                            |
| Anvelopă  | Închideri   | zidărie din cărămidă   | Instalații   | Tâmplărie                            | din lemn                   |
|   | Compartimentări   | zidărie din cărămidă   |  | Electrice                            | de iluminat                |
|   | Acoperiș  | șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă                       |  | Sanitare                             | apă și canalizare menajeră |
| Finisaj exterior  | Termosistem   | fără   | Încălzire  | locală, cu sobe cu combustibil solid |                            |
|   | Tencuieli   | decorative   | Ventilație   | nu                                   |                            |
|   | Zugrăveli   | lavabile de exterior   | Aer condiționat  | nu                                   |                            |
|   | Placaje   | la soclu, din piatră naturală                                    | Altele   | nu                                   |                            |
|   | Tâmplărie   | din PVC și geam termoizolant                                     |  |                                      |                            |
| Particularități   | -   |  |  |                                      |                            |
| Deprecieri  |   |  |  |                                      |                            |
| Fizice  | Recuperabile  | Nu este cazul  |  |                                      |                            |
|   | Nerecuperabile  | El. viață scurtă   | finisajele și instalațiile sunt în stare bună                                      |                                      |                            |
| Funcționale   | Recuperabile  | El. viață lungă  | elementele structurale sunt în stare normală                                       |                                      |                            |
|   | Nerecuperabile  | Nu este cazul  |  |                                      |                            |
| Externe   | sunt identificate și explicate mai jos, pentru întreaga proprietate |  |  |                                      |                            |
| Apreciere stare generală: bună                          |   |  |  |                                      |                            |

## Capitolul IV – 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.

### 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 2018, 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 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.

### **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 piața 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 pe langa residential, utilizarea industrială alături de cea comercială/servicii și chiar de mică producție; zona însă este în curs de transformare în una comercial/industrială, afirmație susținută de faptul că, în ultimii ani, zona a suferit o dezvoltare rapidă și semnificativă, iar noile amplasamente construite fiind ocupate aproape în întregime; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea industrială (spațiu producție/atelier), ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

### **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.

### **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 comercială, segmentul relevant fiind cel al spațiilor comerciale. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de zona Comunei Valea Danului și alte zone similare din Jud. Arges.

### **Fapte curențe**

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

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

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;

- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

## PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ ȘI ACCESUL LA FINANȚARE

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent.

O pondere importantă a tranzacțiilor din piața imobiliară rezidențială este finanțată prin credit. Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar<sup>2</sup> pune în evidență faptul că o gospodărie tipică deține, conform datelor la luna decembrie 2020, la nivel național, aproximativ 71% din venitul necesar pentru achiziționarea unei locuințe cu 2 camere. În București, începând cu anul 2013,

indicele de accesibilitate a devenit supraunitar, respectiv venitul unei familii a devenit suficient pentru a-și permite achiziția unei locuințe. Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit bancar, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (date la decembrie 2020).

Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare contemporană a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar. Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o impulsivitate a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc.

Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

### PULSUL PIETEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE

Scăderea cererii a condus la încetinirea ritmului anual de creștere a prețurilor de vânzare cu până la 3%

Conform Analize Imobiliare, prețul mediu solicitat de vânzătorii de apartamente și case s-a majorat cu 2,2% în primul trimestru din 2021 față de trimestrul anterior. Ritmul anual de creștere a prețurilor a încetinit din cauza scăderii cererii și a majorării ofertei existente; acest indicator s-a situat, în perioada analizată, la 3%, față de 3,5% la sfârșitul anului trecut. Acesta este cel mai scăzut nivel înregistrat în ultimii șase ani, o valoare mai scăzută decât atât, anume 2,7%, fiind consemnată în primul trimestru din 2015.

Și indicele de preț al proprietăților rezidențiale, publicat de INS pe baza tranzacțiilor colectate de la notari, relevă o scădere a marjei de creștere anuale la 2% în trimestrul al patrulea din 2020, față de 2,3% în trimestrul anterior, în timp ce media europeană s-a majorat la 5,7%. În România, creșterea

medie anuală de 3% s-a reflectat diferit pe cele două segmente ale pieței: prețul imobilelor existente (vechi) a înregistrat o ușoară scădere, de 0,5%, în timp ce prețul imobilelor noi s-a majorat cu 6,8%.

În comparație cu anul trecut, datele prelucrate pe baza intențiilor de achiziție de pe portalul Imobiliare.ro relevă o scădere a cererii în cele șase orașe mari, în medie cu 4%. Cel mai mare declin al numărului de potențiali cumpărători, -17%, a fost consemnat atât în Constanța, cât și în Cluj-Napoca și Iași, acestea fiind urmate de Timișoara, cu -7%. Doar în București cererea a fost cu 5% mai mare. Această scădere a interesului pentru achiziții în primul trimestru din 2021 a produs efecte vizibile pe piața vânzărilor de locuințe: creșterea cu 11% a ofertei existente (vechi) la vânzare, până la aproximativ 15.800 de oferte, respectiv creșterea perioadei de vânzare și a marjelor de negociere pentru apartamente în patru din cele șase orașe mari.

Prin contrast, datele publicate de ANCPI indică faptul că în primul trimestru s-au vândut cele mai multe bunuri imobile din ultimii cinci ani, anume 161.000, comparativ cu 133.000 anul trecut. De notat este faptul că în România sunt înregistrate aproximativ 40 de milioane de imobile. Creșterea de 42,7% față de trimestrul întâi din 2020 este semnificativă pe segmentul unităților individuale, ce însumează aproximativ 40.000 de unități, majoritatea cu destinația de locuire (apartamente).

Interes crescut de achiziție pentru terenuri și în 2021

De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

Un an incert pentru piața închirierilor

O veste buna în primul trimestru din 2021 este majorarea cererii pentru închirierea de apartamente și case cu 12% față de anul anterior, aceasta depășind 42.000 de potențiali chiriași în cele șase orașe mari. Pe de altă parte, oferta a cunoscut, din nou, o creștere procentuală mai mare decât cererea, respectiv 26%, în primele trei luni ale anului fiind listate la închiriere peste 29.000 de proprietăți rezidențiale.

Prețul mediu solicitat pentru închirierea apartamentelor a scăzut în primul trimestru față de anul anterior în cinci din cele șase centre regionale. Cea mai puternică scădere anuală a fost înregistrată în Cluj-Napoca (-10,5%), prețurile atingând 7,1 euro pe metru pătrat util. A doua cea mai mare scădere a avut loc în București (-7,7%), unde prețul mediu a ajuns la 7,4 euro pe metru pătrat util. Și în Timișoara prețul mediu solicitat a scăzut cu 7,5%, atingând 6,2 euro pe metru pătrat util. Excepția

de la aceste scăderi este Constanța, unde, deși prețurile s-au majorat cu o marjă anuală de 2,9%, prețul mediu rămâne cel mai mic dintre marile orașe analizate, respectiv 6 euro pe metru pătrat util.

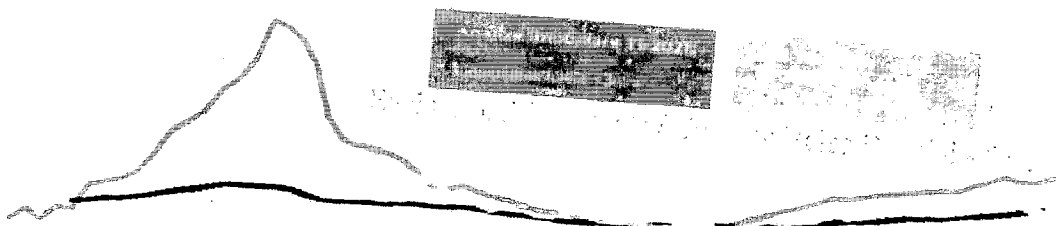
## INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În ciuda menținerii unor măsuri restrictive în contextul epidemiei de COVID-19, în primele trei luni din 2021 piața rezidențială autohtonă s-a menținut pe un trend ascendent din punctul de vedere al prețurilor solicitate de vânzătorii de locuințe. Astfel, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, în perioada ianuarie-martie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 2,2% comparativ cu trimestrul precedent.

De menționat este că, în cele trei luni anterioare, așteptările proprietarilor cu imobile de vânzare se majorau cu 1,9%, după un avans ușor, anume de 0,3%, resimțit în al treilea trimestru din 2020. Cu alte cuvinte, o tendință de scădere a prețurilor locuințelor a putut fi observată strict pe parcursul stării de urgență, în condițiile în care restricțiile impuse în lockdown au generat o serie de obstacole concrete în ceea ce privește procesul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare. După trecerea la starea de alertă, însă, prețurile au cunoscut un trimestru de stabilizare, după care au urmat șase luni de creștere.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, relevă, pentru ultimul trimestru din 2020, un avans de 1,3% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de 5,7% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată tot un avans de 1,3% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 2%. Spre comparație, în al treilea pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un declin de 2,6% al prețurilor de tranzacționare de pe piața rezidențială autohtonă.

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

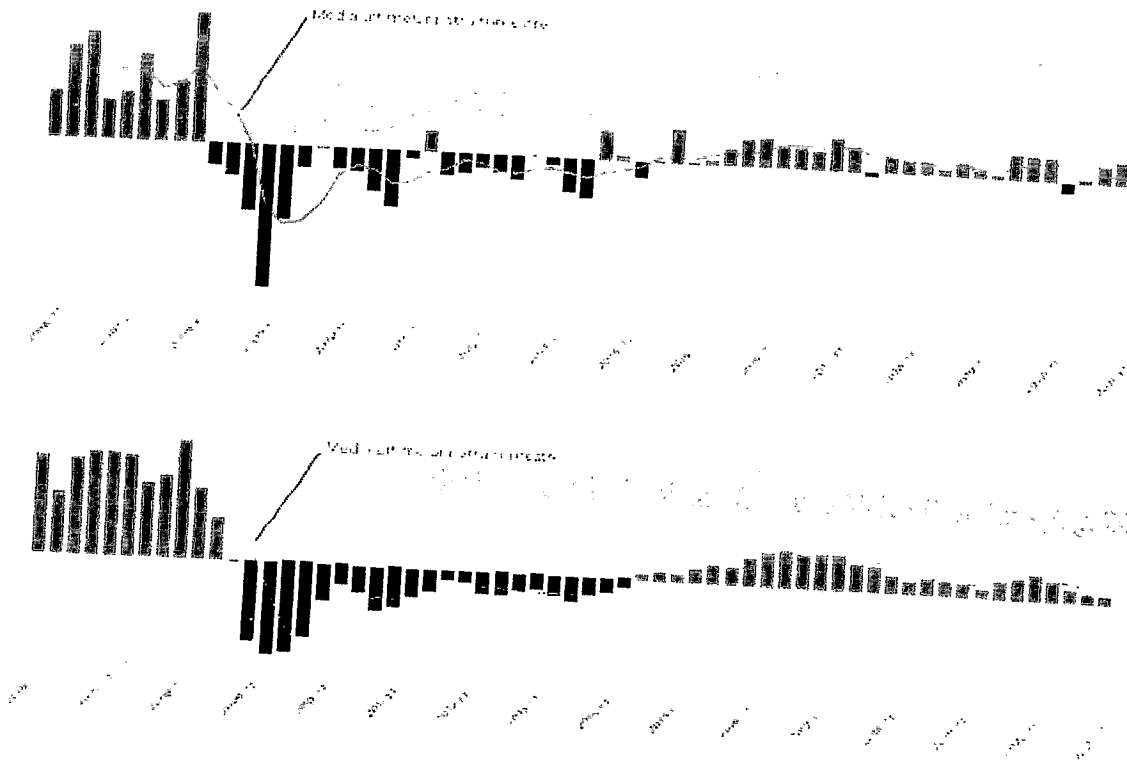


## EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Având în vedere amploarea schimbărilor sociale provocate de răspândirea noului coronavirus, faptul că piața imobiliară a înregistrat un singur trimestru de scădere a prețurilor locuințelor este semnificativ – iar datele consemnate în primul trimestru din 2020 arată că reluarea tendinței de creștere din T4 2020 nu a fost întâmplătoare. De remarcat este că marjele de creștere consemnate în ultimele două trimestre au fost destul de temperate, ele situându-se sub pragul de 2,5% – atari evoluții sunt specifice, însă, chiar unor condiții normale de piață, după cum o arată faptul că în cele trei trimestre de dinainte de declanșarea epidemiei au avut loc creșteri destul de apropiate.

Cât despre diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, de remarcat ar fi că aceasta a ajuns, în primul trimestru al anului în curs, la o valoare de +3% – ceea ce marchează un declin de 0,5% puncte procentuale față de trimestrul anterior, când se situa la +3,5%. Aceasta este una dintre cele mai mici valori ale indicatorului în discuție din ultimii ani, un nivel mai scăzut decât atât, respectiv 2,7%, fiind atins în primul trimestru din 2015 – deci la începutul perioadei de revenire după criza economică.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior

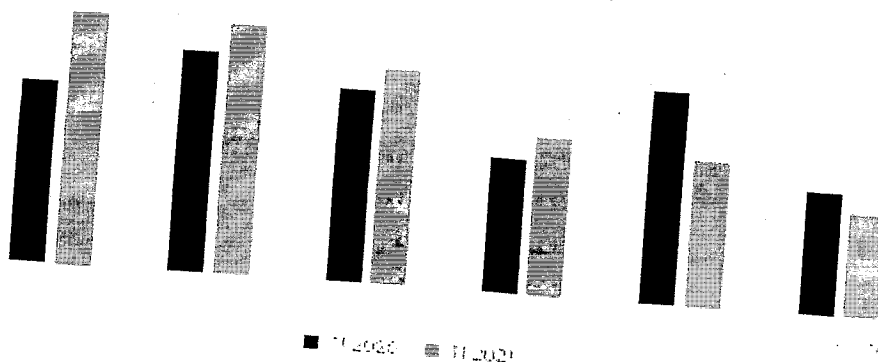


## PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE

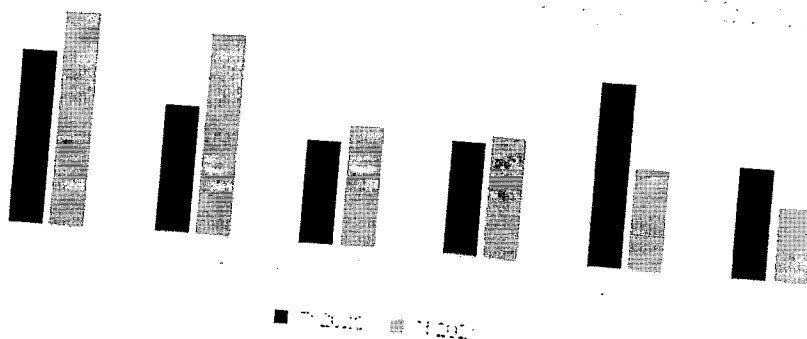
În două dintre cele șase mari centre regionale analizate, durata medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative s-a cifrat, în capitala țării, la 38 de zile în intervalul ianuarie-martie 2021, la o distanță considerabilă față de celelalte orașe analizate. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 93 de zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în creștere de la aproximativ 68 de zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Timișoara se află la o nu foarte mare distanță, cu 92 de zile (față de 82). În celelalte mari orașe analizate, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 53 de zile (în Iași), 58 de zile (Brașov) și, respectiv, 79 de zile (Constanța).

În ceea ce privește marja de negociere, un alt element relevant pentru dinamica activității de tranzacționare, datele Analize Imobiliare arată, față de perioada similară a anului anterior, o scădere în două dintre marile orașe analizate. Acest indicator a coborât, astfel, sub pragul de 2% în Iași (în condițiile în care în T1 2020 depășea nivelul de 2,5%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la puțin sub 2,5% (comparativ cu peste 4% în urmă cu un an). În celelalte centre regionale, acest indicator a consemnat creșteri în ultimul an, situându-se aproape de 5% în Brașov și Constanța și, respectiv, la puțin sub 3% în București și Cluj-Napoca.

Perioada de vânzare (zile)



Marja de negociere (%., diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut)

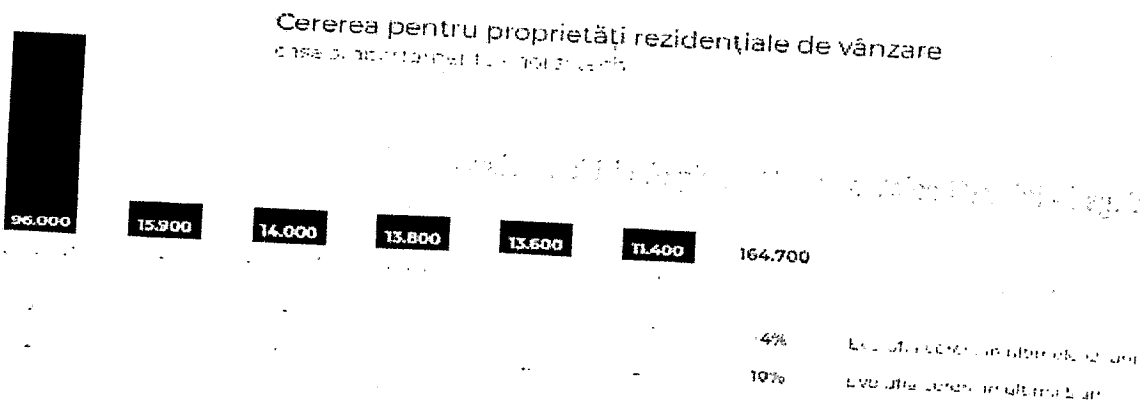


## CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

Ca urmare a schimbărilor provocate de COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai scăzut comparativ cu perioada similară din 2020 – adică înainte de declanșarea epidemiei. Astfel, aproximativ 164.700 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră este similară cu cea consemnată în cele trei luni anterioare, însă relevă un declin de 4% față de primul trimestru al anului anterior.

Raportat la ultimele 12 luni, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în cinci din cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, pe o traiectorie descendentă. Excepția de la regulă este reprezentată de București, unde cererea s-a majorat cu 5% în ultimul an, numărul potențialilor cumpărători ajungând la 96.000 de persoane în cea mai mare piață imobiliară regională a țării – semnificativ mai mult decât în celelalte mari orașe. Evoluții negative de două cifre au avut loc în majoritatea celorlalte centre regionale analizate: scăderi de 17% au fost înregistrate în Constanța (până la 14.000 de vizitatori unici), Cluj-Napoca (până la 13.800 de persoane) și Iași (până la 11.400 de potențiali cumpărători), în vreme ce în Brașov a fost consemnat un recul de 12% (până la 13.600 de vizitatori), față de un minus de 7% în Timișoara (până la 15.900 de vizitatori).

Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din acest an, cu 10% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+32%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Iași (+27%), București (+12%), Timișoara (+1%) și, respectiv, Constanța (+1%). Practic, singura excepție de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde cererea pentru proprietăți rezidențiale este cu 7% mai mică decât în urmă cu cinci ani.



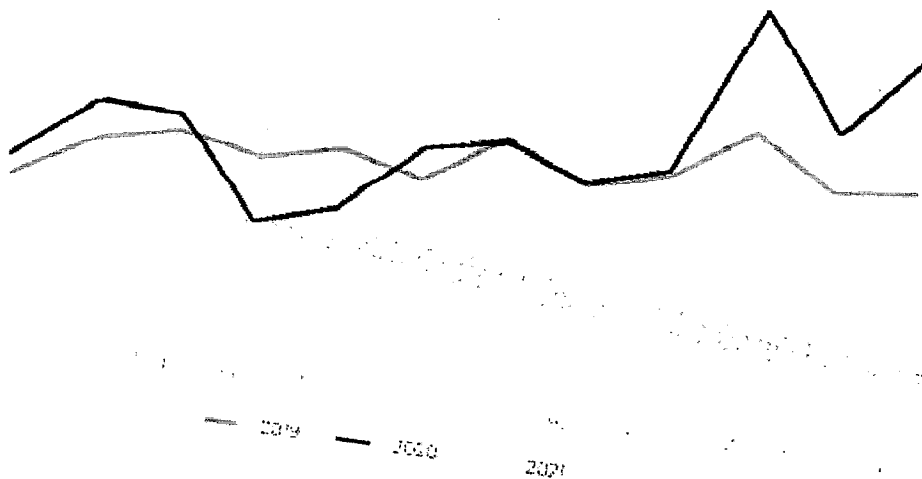
## VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ciuda dificultăților create de epidemia de COVID-19, 2021 a început într-o notă pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că în primul trimestru al anului în curs au fost vândute 149.031 de imobile la nivel național, în creștere cu 11,9% față de perioada similară a anului anterior. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans și mai semnificativ, în cuantum de 42,7%, până la un total de 40.043 de imobile.

Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele trei luni ale anului în curs s-a situat, fără excepție, peste nivelul atins în anul anterior. Astfel, în ianuarie 2021 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 48.736 de imobile, cu 13.505 mai multe față de perioada similară din 2020. În februarie, când au fost achiziționate 50.147 de imobile, diferența față de același interval al anului anterior a fost ceva mai mică, cifrându-se la doar 576 de unități. În luna martie, însă, au avut loc 62.891 de vânzări de imobile, cu 14.512 mai multe decât în perioada similară a anului trecut.

Pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național un total de 602.805 imobile, reprezentând un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național ajunge la aproximativ 40 de milioane.

Vânzări imobile



## NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

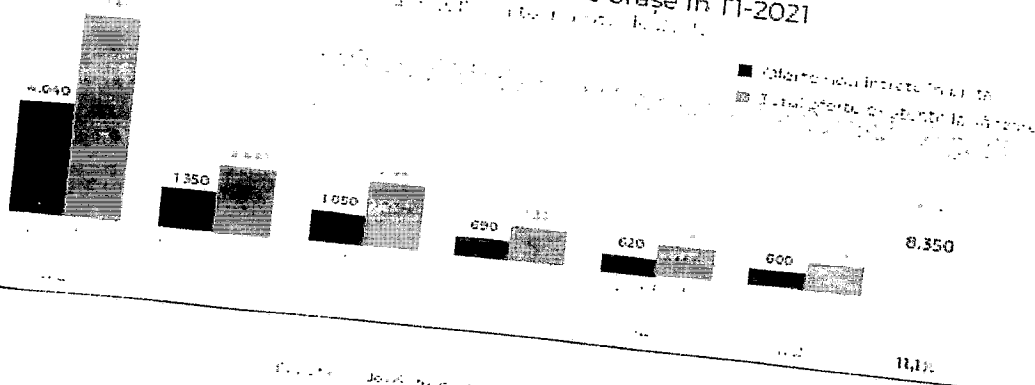
Comparativ cu trimestrul precedent, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T1 2021, cu 15% mai ridicată – aceasta s-a cifrat, mai exact, la 15.750 de oferte, comparativ cu 13.690 în cele trei luni anterioare. În contextul situației din domeniul sanitar, însă, raportat la perioada similară a anului anterior poate fi observată o diferență pozitivă de aproximativ 11%.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate cele șase mari orașe analizate au consemnat majorări ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de creștere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare avans, în cuantum de 14,2%, a avut loc în București, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 7.550 de proprietăți rezidențiale; o creștere de 14% a fost resimțită, pe de altă parte, în Constanța, unde în ianuarie-martie s-a ajuns la un total de 1.160 de anunțuri.

Un avans anual de 13,7% a avut loc în Timișoara (unde au fost scoase la vânzare 2.330 de proprietăți), orașul din sud-vestul țării fiind urmat de Brașov (cu un plus de 11,2%, până la 1.050 de oferte). Pe de altă parte, majorări ale ofertei mai mici de 10% au fost înregistrate în Iași (un plus de 7,5%, până la 1.230 de oferte) și, respectiv, în Cluj-Napoca (un avans de doar 0,7%, până la 2.430 de anunțuri).

Un trend general ascendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 8.350 – adică cu 8,7% mai multe decât în perioada similară a anului precedent. De data aceasta, o evoluție pozitivă a avut loc în cinci din cele șase mari orașe analizate, anume în București (+16,5%), Constanța (+14,7%), Brașov (+12,8%), Timișoara (+5,7%) și, respectiv, Iași (+5,6%). În Cluj-Napoca, pe de altă parte, acest indicator a consemnat o scădere de 9,8% față de anul precedent. Numărul de oferte nou introduse pe piață s-a cifrat trimestrul trecut la 4.040 în Capitală, 1.350 în Cluj-Napoca, 1.050 în Timișoara, 690 în Iași, 620 în Constanța și, respectiv, 600 în Brașov.

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T1-2021



## PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. I

Potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 7,4 euro pe metru pătrat în București, în scădere cu 7,7% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează Cluj-Napoca (cu o medie de 7,1 euro pe metru pătrat, în scădere cu 10,5%), orașul de pe Someș fiind urmat de Iași (6,5 euro pe metru pătrat, în scădere cu 2,5%), Brașov (6,4 euro pe metru pătrat, în scădere cu 1,5%), Timișoara (6,2 euro pe metru pătrat, în scădere cu 7,5%) și, respectiv, Constanța (6 euro pe metru pătrat, dar în creștere cu 2,9% față de anul anterior).

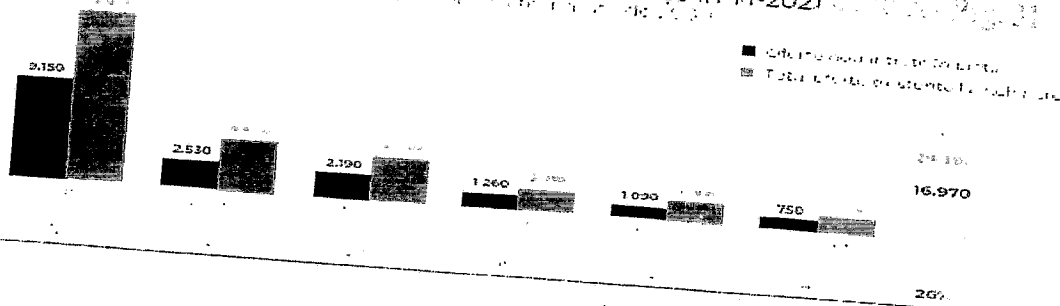
În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 260 de euro pe lună pentru garsoniere, 400 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 550 de euro pe lună pentru trei camere. Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde proprietarii solicită 250 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, 370 de euro pe lună pentru una bicamerală și, respectiv, 450 de euro pe lună pentru una tricamerală. În mod interesant, Timișoara se situează acum pe ultimul loc în clasamentul chiriilor din marile orașe, cu 200 de euro pe lună pentru o garsonieră, 300 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 360 de euro pe lună pentru trei camere.

## PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T1 2021, cu 26% mai ridicată, aceasta cifrându-se, mai exact, la peste 29.000 de oferte. O tendință ascendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile centre regionale analizate, în frunte cu București și Cluj-Napoca, ambele cu un avans anual de 32% - până la peste 15.600 și, respectiv, până la 4.600 de anunțuri.

O creștere semnificativă, în cuantum de 27%, a avut loc și în Timișoara, unde trimestrul trecut erau disponibile puțin peste 4.000 de proprietăți de închiriat. În Iași, pe de altă parte, oferta pe acest segment de piață s-a majorat cu 16% în ultimele 12 luni, până la aproximativ 2.000 de oferte. Cele mai mici marje de creștere, anume 2% și, respectiv, 4%, au fost consemnate, pe de altă parte, în Brașov (până la aproximativ 1.700 de anunțuri) și Constanța (circa 1.300 de oferte).

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T1-2021



O tendință generală de creștere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de proprietăți de închiriat nou introduse pe piață, ce se apropie de 17.000 la nivelul marilor orașe, în creștere cu 23% față de perioada similară din 2020. În acest caz, însă, o evoluție ascendentă poate fi observată în cinci din cele șase centre regionale, anume în București (+29%), Cluj-Napoca (+25%), Timișoara (+21%), Iași (+16%) și, respectiv, Constanța (+14%). În Brașov, pe de altă parte, acest indicator a consemnat o scădere de 3% în perioada analizată. Numărul de oferte nou introduse pe piață s-a cifrat la circa 9.000 în Capitală, 2.500 în Cluj-Napoca, 2.000 în Timișoara, 1.200 în Iași, 1.000 în Brașov și 750 în Constanța.

### **Date despre piata imobiliara a judetului Arges**

Cererea se manifestă mai pregnant în zonele centrale a oraselor din Judetul Arges și mai temperat în celelalte zone a oraselor. Chiriile percepute sunt stabilite în funcție de vechimea spatiului și de nivelul finisajelor, precum și de poziționarea acesteia față de vadul economic, nivelul de înălțime, dotare, structura și compartimentarea, amenajările exterioare etc. Astfel, chiria medie variază la momentul actual între 3 și 7 €/mp. Pentru spatiile cu suprafețe mari, care sunt construite înainte de 1990, chiria se situează undeva la 2-5 €/mp, iar pentru constructiile noi in zone centrale chiria poate ajunge la 7-10 €/mp. Prețurile medii de tranzacționare se situează între 500-900 €/mp, putând urca și peste la 900 €/mp arie utilă (în cazul celor situate central cu dotări și finisaje deosebite realizate la comandă). Pentru spatiile mari, in zone cu vad comercial modest, care prezintă o amplasare nefavorabilă în cadrul Judetului Arges, având finisaje modeste, prețurile de tranzacționare pot scădea chiar și sub 400 €/mp arie desfașurată. Pentru spatiile aflate in satele si comunele din Judetul Arges, preturile de inchiriere variaza intre 1 – 3 euro / mp in functie de anul in care au fost construite, starea, finisajele si dotarile.

### **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 închirierii ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

### **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 medie; predomină construcțiile vechi
- 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 mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

#### **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 care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

#### **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.

## Capitolul V – Evaluarea proprietatii

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 despre abordarea prin piață); abordările care nu s-au aplicat, respectiv cea prin venit și cea prin cost, nu sunt relevante în acest caz.

### Abordarea prin piata

Bazându-se pe comparația proprietății evaluate cu altele identice/similare, prima etapă a acestei abordări este obținerea informațiilor despre comparabile și prețurile obținute la inchirierea lor. În perioada de informare și documentare, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți care să prezinte o bună similitudine cu proprietatea evaluată și care să fi fost inchiriate recent, în condiții coerente cu cele din definiția chiriei de piata.

Astfel, pentru proprietatea evaluată au fost identificate următoarele comparabile:

| Elemente de comparație       | Subiect                     | Comparabilă 1        | Comparabilă 2               | Comparabilă 3             |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Pret oferta €/m <sup>2</sup> |                             | 3.39                 | 3.75                        | 2.67                      |
| Drept de proprietate         | deplin                      | similar              | similar                     | similar                   |
| Conditii de finantare        | la piata                    | similar              | similar                     | similar                   |
| Conditii de vanzare          | cash                        | similar              | similar                     | similar                   |
| Conditii de piata            | Jul-21                      | Jul-21               | Jul-21                      | Jul-21                    |
| Localizare                   | Valea Danului, Jud. Arges   | Zigoneni, Jud. Arges | Curtea de Arges, Jud. Arges | Valea Ursului, Jud. Arges |
| Tipul drumului de acces      | Principal                   | Principal            | Principal                   | Principal                 |
| Regim inaltime               | P                           | P+E                  | P+E                         | P+E                       |
| Utilitati                    | pachet complet              | pachet complet       | pachet complet              | pachet complet            |
| Suprafata inchiriabila       | 83.34                       | 150.00               | 80.00                       | 300.00                    |
| Suprafata teren              | adekvata utilizarii curente | similar              | similar                     | similar                   |
| Finisaje                     | medii                       | medii-superioare     | inferioare                  | medii-superioare          |
| CMBU                         | mixta                       | similar              | similar                     | similar                   |

| Elemente de comparatie               | Subiect                    | Comparabil 1  | Comparabil 2                | Comparabil 3              |
|--------------------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|
| Pret oferta €                        |                            | 508   | 300                         | 300                       |
| Suprafata inchirabila m <sup>2</sup> | 83.34                      | 150.00  | 80.00                       | 300.00                    |
| Pret oferta €/m <sup>2</sup>         |                            | 3.39  | 3.75                        | 2.67                      |
| Ajustare pentru negociere            |                            | -20%  | -20%                        | -20%                      |
| Valoarea ajustata                    |                            | -0.68   | -0.75                       | -0.54                     |
| Explicatie ajustare                  |                            | in urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietate comparabile a fost de aproximativ 20%   |                             |                           |
| Pret ajustat                         |                            | 2.71  | 3.00                        | 2.13                      |
| <b>Drept de proprietate</b>          |                            |   |                             |                           |
| Ajustare                             | dep'n                      | sim'lar   | sim'lar                     | sim'lar                   |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0%  | 0%                          | 0%                        |
| Pret ajustat                         |                            | 0.00  | 0.00                        | 0.00                      |
| Explicatie ajustare                  |                            | 2.71  | 3.00                        | 2.13                      |
| <b>Conditii de finantare</b>         |                            | Nu au fost introduse ajustari   |                             |                           |
| Ajustare                             | ap'ato                     | sim'lar   | sim'lar                     | sim'lar                   |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0%  | 0%                          | 0%                        |
| Pret ajustat                         |                            | 0.0   | 0.0                         | 0.0                       |
| Explicatie ajustare                  |                            | 2.71  | 3.00                        | 2.13                      |
| <b>Conditii de vanzare</b>           |                            | Nu au fost introduse ajustari   |                             |                           |
| Ajustare                             | cash                       | sim'lar   | sim'lar                     | sim'lar                   |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0%  | 0%                          | 0%                        |
| Pret ajustat                         |                            | 0.0   | 0.0                         | 0.0                       |
| Explicatie ajustare                  |                            | 2.71  | 3.00                        | 2.13                      |
| <b>Conditii de piata</b>             |                            | Nu au fost introduse ajustari   |                             |                           |
| Ajustare                             | Ju'-21                     | Ju'-21  | Ju'-21                      | Ju'-21                    |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0%  | 0%                          | 0%                        |
| Explicatie ajustare                  |                            | 0.00  | 0.00                        | 0.00                      |
| Pret ajustat                         |                            | 2.71  | 3.00                        | 2.13                      |
| <b>Localizare</b>                    |                            |   |                             |                           |
| Ajustare                             | Valea Danului, Jud. Arges  | Zigonen, Jud. Arges   | Curtea de Arges, Jud. Arges | Valea Ursului, Jud. Arges |
| Valoarea ajustata                    |                            | -20%  | -35%                        | -15%                      |
| Explicatie ajustare                  |                            | -0.54   | -1.05                       | -0.32                     |
|                                      |                            | 2.17  | 1.95                        | 1.81                      |
|                                      |                            | S-au corectat comparabilele 1, 2 si 3 negativ datorita "locurilor" superioare in cadrul judetului. In cuantoi carea diferentei s-a tinut cont de amplasarea fata de artere importante de transport, de conditii economice si sociale ale zonei precum si de analiza pe perechi de date intre comparabile. |                             |                           |
| <b>Tipul drumului de acces</b>       |                            |   |                             |                           |
| Ajustare                             | Principala                 | Principala  | Principala                  | Principala                |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0%  | 0%                          | 0%                        |
| Explicatie ajustare                  |                            | 0.00  | 0.00                        | 0.00                      |
| <b>Regim de inaltime</b>             |                            | Nu au fost necesare ajustari  |                             |                           |
| Ajustare                             | P-E                        | P-E   | P-E                         | P-E                       |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0.00%   | 0.00%                       | 0.00%                     |
| Explicatie ajustare                  |                            | 0.00  | 0.00                        | 0.00                      |
|                                      |                            | 2.17  | 1.95                        | 1.81                      |
| <b>Utilitati</b>                     |                            | Nu au fost necesare ajustari  |                             |                           |
| Ajustare                             | pachet complet             | pachet complet  | pachet complet              | pachet complet            |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0%  | 0%                          | 0%                        |
| Explicatie ajustare                  |                            | 0.00  | 0.00                        | 0.00                      |
| <b>Suprafata inchirabila</b>         |                            | Nu au fost introduse ajustari   |                             |                           |
| Ajustare                             | 83.34                      | 150   | 80                          | 300                       |
| Valoarea ajustata                    |                            | 10%   | 0%                          | 20%                       |
| Explicatie ajustare                  |                            | 0.27  | 0.00                        | 0.43                      |
|                                      |                            | 2.44  | 1.95                        | 2.24                      |
|                                      |                            | Comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv deoarece dispun de finisaje superioare proprietat' subiect, iar comparabil 2 a fost ajustata pozitiv deoarece dispune de finisaje inferioare proprietat' subiect. Ajustari rezultate in urma analizei date secundare de piata.                              |                             |                           |
| <b>Suprafata teren</b>               |                            |   |                             |                           |
| Ajustare                             | adekvata utilizari curente | sim'lar   | sim'lar                     | sim'lar                   |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0%  | 0%                          | 0%                        |
| Explicatie ajustare                  |                            | 0.00  | 0.00                        | 0.00                      |
| <b>Finisaje</b>                      |                            | Nu au fost introduse ajustari   |                             |                           |
| Ajustare                             | medii                      | medii-superioare  | inferioare                  | medii-superioare          |
| Valoarea ajustata                    |                            | -10%  | 10%                         | -10%                      |
| Explicatie ajustare                  |                            | -0.27   | 0.30                        | -0.21                     |
|                                      |                            | 2.17  | 2.25                        | 2.03                      |
| <b>CMBU</b>                          |                            |   |                             |                           |
| Ajustare                             | m'xta                      | sim'lar   | sim'lar                     | sim'lar                   |
| Valoarea ajustata                    |                            | 0.00%   | 0.00%                       | 0.00%                     |
| Explicatie ajustare                  |                            | 0.00  | 0.00                        | 0.00                      |
|                                      |                            | 2.17  | 2.25                        | 2.03                      |
| <b>Ajustare neta</b>                 |                            | da  | da                          | da                        |
|                                      |                            | -0.54   | -0.75                       | -0.11                     |
| <b>Ajustare bruta</b>                |                            | -20%  | -25%                        | -5%                       |
|                                      |                            | 1.08  | 1.35                        | 0.96                      |
| <b>Pret ajustat</b>                  |                            | 40.00%  | 45.00%                      | 45.00%                    |
|                                      |                            | 2.2   | 2.3                         | 2.0                       |

## Rezultatul metodei

Aplicarea metodei prezentate mai sus a condus la următoarele rezultate:

| Nr. crt. | Amplasament                                    | Localizare                | Su (mp) | Su închiriată (mp) | Chirie de piata unitara (eur/mp) | Chirie de piata obtinabila (euro/luna) | Chirie de piata obtenabila (lei/luna) |
|----------|--|---------------------------|---------|--------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1        | Centru de informare turistica si teren aferent | Valea Danului, Jud. Arges | 83.34   | 83.34              | 2.20                             | 183                                    | 902                                   |

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 și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

## Capitolul VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza rezultatului metodei prezentate, avand in vedere ca ea are un grad mare de relevanta si adecvare pentru scopul evaluarii, ca ajustarile ce au adus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie buna, prelucrand o cantitate insemnata de date de piata, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitoare la suficienta unei singure abordari, evaluatorul considera credibil acest rezultat, iar indicatia asupra chiriei de piata a Centrului de informare turistica si a terenului aferent acestuia la data de 14.07.2021 este:

| Nr. crt. | Amplasament                                    | Localizare                | Su (mp) | Su inchirabila (mp) | Chirie de piata unitara (eur/mp) | Chirie de piata obtenabila (euro/luna) | Chirie de piata obtenabila (lei/luna) |
|----------|--|---------------------------|---------|---------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1        | Centru de informare turistica si teren aferent | Valea Danului, Jud. Arges | 83.34   | 83.34               | 2.20                             | 183                                    | 902                                   |

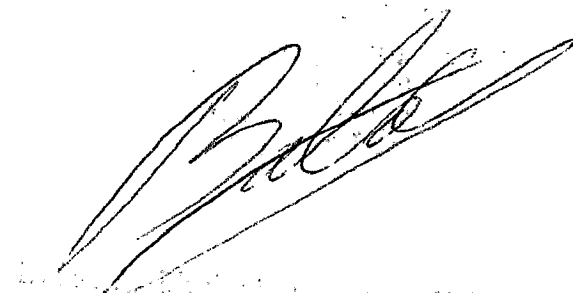
Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- **includ valoarea drepturilor asupra terenului;**
- au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezinta valoare de asigurare

**Bala Florin Cristian**

evaluator autorizat EPI si EBM

Membru titular ANEVAR



## ANEXE

### Fotografii



## Documente

PROIECTANT: SC BUILDING DESIGN 2000 SRL JUD. ARGES  
 CENTRU LOCAL DE INFORMARE TURISTICA IN ZONA DE NORD A VAII TOPOLOG IN  
 COMUNILE VALEA DANULUI, CEPARI, SIICI SI SALATRUCU, JUDETUL ARGES

- Documentatie tehnica pentru autorizatie de construire-

### 2.3. Caracteristicile principale ale constructiei

Centrul de informare turistica in zona centrala a Vail Topolog are urmatoarele caracteristici constructive:

- Sc=111.09 mp;
- Sd=111.09 mp;
- Regim de inaltime=P.

Organizarea spatiilor situatie proiectata:

| Nr crt | Denumire spatiu                    | S (mp) | Finisaj pardoseala | Finisaj pereti | Finisaj tavan  |
|--------|------------------------------------|--------|--------------------|----------------|----------------|
| 1      | Buc.                               | 24.74  | parchet laminat    | laminat        | gips, lavabila |
| 2      | Spatiu living patit                | 21.03  | parchet laminat    | laminat        | gips, lavabila |
| 3      | Spatiu expunere muzee si promovare | 5.78   | parchet laminat    | laminat        | gips, lavabila |
| 4      | Cuina sanitar                      | 5.64   | gresie             | ceramica       | gips, lavabila |
| 5      | Hai                                | 12.53  | gresie             | laminat        | gips, lavabila |
| 6      | Podiu intrare                      | 13.20  | mozaic             | lavabila       | gips, lavabila |

S<sub>J</sub> = 83.34 mp  
 S<sub>d</sub> = 111.09 mp  
 S<sub>c</sub> = 111.09 mp

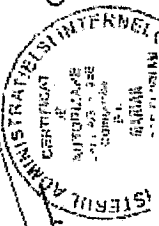
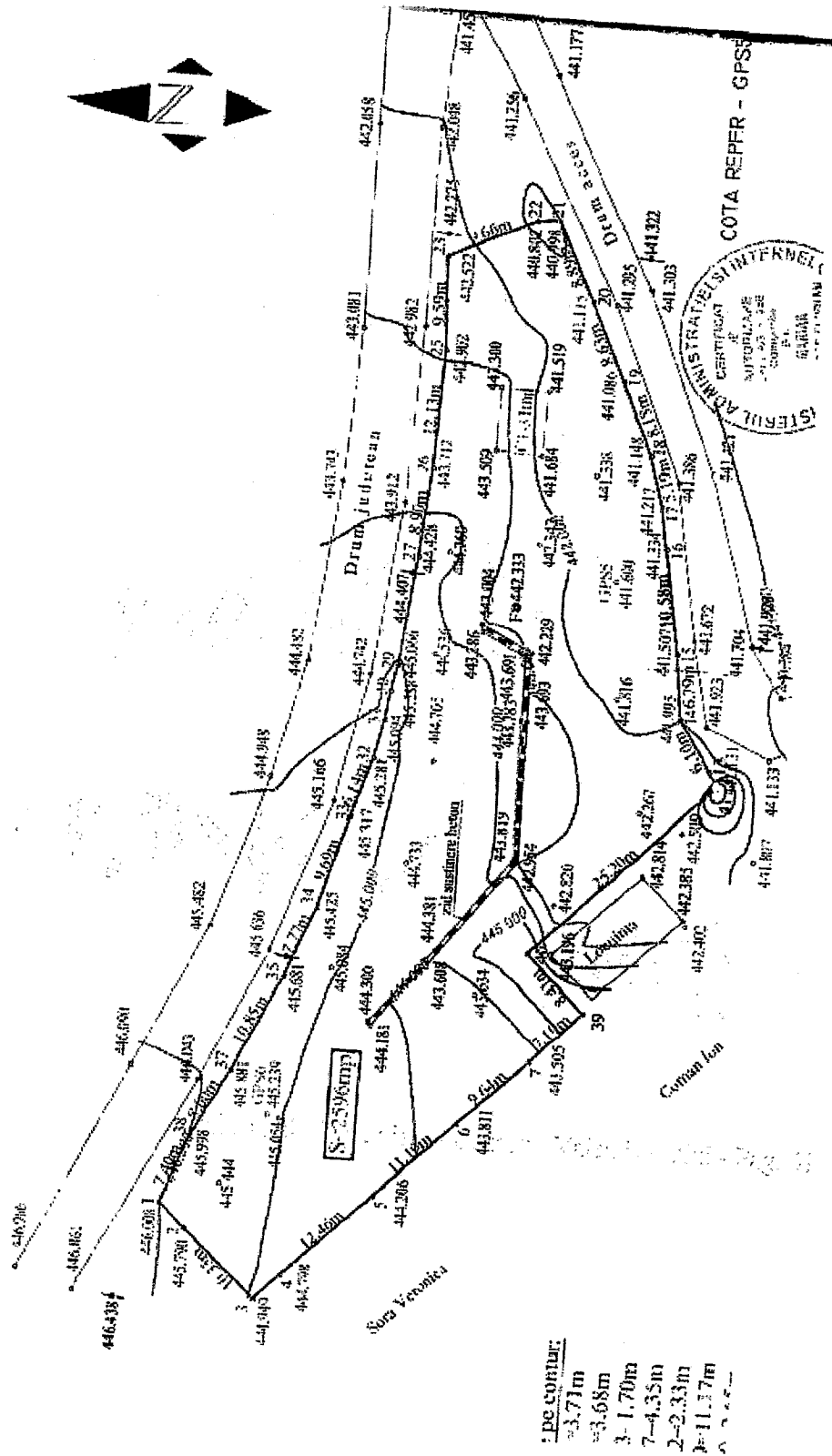
Cladirea va fi construita din zidarie de BCA cu soclu din piatra. Planselele din beton armat monolitice cu grosime de 13 cm. Inaltimea utila a constructiei va fi de 2.85 m.

JUDETUL : ARGES  
 UAT : VALEA DANULUI  
 COD SIRUTA : 019631

**Plan de situatie**

(Impravian)  
 Scara 1:500

BENEF  
 COMUNA VA



## Date de piata

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/150-mp-casa-inchiriat-curtea-de-arges-35040459#>



Casa de inchiriat Curtea De Arges  
(Zigonenii)

|                      |           |                     |                  |
|----------------------|-----------|---------------------|------------------|
| Preț mp              | 315 €     | Camere              | 4                |
| Bar                  | 2         | Suprafață utilă     | 150 mp           |
| Construit            | 2016      | Suprafata terenului | 900 mp           |
| Stadiul constructiei | Finalizat | Tipul incalzirii    | Centrala proprie |

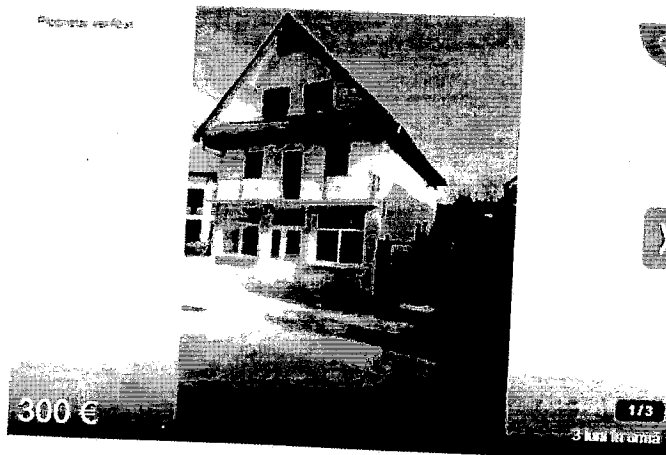
✓ Electricitate

✓ Termostat

✓ Mobilat

✓ Parchet

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/80-mp-spatiu-comercial-inchiriat-curtea-de-arges-34709845>



### Inchiriez spatiu

Pret mp: 300 € Bai: 1  
Suprafata utila: 20 mp Stadiul constructiei: Finalizat  
Tipul incalzirii: Demolare Tip spatiu: Studi comercial

Electrotate  Caramida  Hoba

Termostate

100% echipat, furnicagacn alimentara si 100% avand si spatata de 2 de 20 mp si la strada si 2 sanitare proprii, apa caldă care este electrică, toaleta, celule de parcare studiu, incalzire centrala, apa caldă care este electrică si 100% este din sticlă, 200 mp de teren si 200 mp de teren.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/300-mp-casa-inchiriat-valea-ursului-arges-35458939>

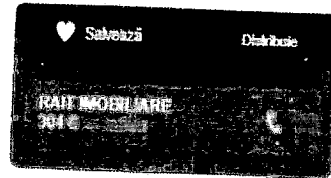


Ofert inchiriere vila de lux Valea Ursului 800 euro

|                      |           |                      |                  |
|----------------------|-----------|----------------------|------------------|
| Camere               | 5         | Bar                  | 4                |
| Suprafata utila      | 300 mp    | Suprafata construita | 150 mp           |
| Suprafata terenului  | 2180 mp   | Tipul incalzirii     | Centrala proprie |
| Total etaje          | 1         | Construit            | 2019             |
| Stadiul constructiei | Finalizat | Loc de parcare       | 3                |

- Eficienta
- Bar
- Vane
- Abs
- Mobilat
- Facet

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/200-mp-spatiu-comercial-inchiriat-curtea-de-arges-32903551>



Agentie  
304 €

1/13  
4 zile în urmă

Spatiu de inchiriat Curtea de Arges

Suprafata utila

300 m<sup>2</sup>

Tip spatiu:

Spatiu industrial

Spatiu situat in curtea casei nr 129 ml curtea incalzire centrala, curtea gaz trifazica

45 10 17 6 N 24 49 18 E

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-parter-casa-albota-curte-mare-cu-gradina-IDn9gd.html#20790f3486>

Inchiriez parter casa Albota curte mare cu gradina

700 RON  
/ luna



#### Prezentare generala

Suprafata teren: 1300 mp  
Suprafata casa: 1800  
Suprafata parter: 1300 mp

#### Descriere anunt

Case cu gradina curte si casa pe  
- curte  
Fiecare apartament este situat pe parter si are  
Case de lemn  
- gradina si curte  
- curte  
- curte  
- curte  
- curte  
- curte  
- curte

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/210-mp-casa-inchiriat-big-bascov-34511469>



Inchiriere vila 6 camere zona Nord.

Pitesti

|                     |        |                  |                  |
|---------------------|--------|------------------|------------------|
| Camere              | 7      | Bai              | 3                |
| Loc de parcare      | 2      | Suprafata utila  | 293 mp           |
| Total etaje         | 1      | Construit        | 1996             |
| Suprafata terenului | 400 mp | Tipul incalzirii | Centrala proprie |

- ✓ Internet      ✓ Estetate      ✓ Cămin
- ✓ Apa      ✓ Găc

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/48-mp-spatiu-comercial-inchiriat-curtea-de-arges-35758611>

Arad Argeș Caraș-Severin Cluj Napoca Sibiu Timișoara

Proprietar verificat



350 €

4 zile în urmă

Spatiu comercial

|                      |                  |                  |                   |
|----------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Bai                  | 1                | Suprafață utilă  | 48 m <sup>2</sup> |
| Stadiul constructiei | Finalizat        | Tipul incalzirii | Centrala proprie  |
| Tip spatiu:          | Spați comerciale |                  |                   |

Facilitati

- Electricitate
- Gama
- Apa
- Gaz

Descriere

inchiriere spatiu comercial fostul cabinet medical al dr. Dumitrache Str. Banu Varacine Este  
fidei independ cu date de titlu.