

HOTĂRÂREA nr. ____ / 2026

privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 1212 mp, amplasat în oraș Călan, str. 1 Decembrie, nr. 40, înscris în C.F. nr. 66262 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietarul construcției, S.C. Eco Green Power S.R.L.

Consiliul Local al orașului Călan, legal întrunit în ședința ordinară din data de ____/2026,

Analizând proiectul de hotărâre nr. ____/2026 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a terenului intravilan, în suprafață de 1212 mp, amplasat în oraș Călan, str. 1 Decembrie, nr. 40, înscris în C.F. nr. 66262 Călan, aferent construcției edificate pe acesta, precum și aprobarea vânzării terenului către proprietarul construcției, S.C. Eco Green Power S.R.L., inițiat de către Primarul orașului Călan, referatul de aprobare nr. 57/28/19.06.2026 al Primarului orașului Călan, raportul de specialitate nr. ____/29/2026 al Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice și Agricol din cadrul Primăriei orașului Călan din care rezultă că terenul situat în orașul Călan, str. 1 Decembrie, nr. 40, înscris în C.F. nr. 66262 Călan, cu nr. cad. 66262, în suprafață de 1212 mp, proprietate a orașului Călan – domeniul privat, este liber de sarcini și nu a făcut obiectul revendicării în baza legilor fondului funciar, că S.C. Eco Green Power S.R.L. în calitate de proprietar al construcției edificate pe terenul menționat mai sus solicită cumpărarea terenului,

Văzând avizul favorabil nr. ____/58/2026 al Comisiei de specialitate a Consiliului local al orașului Călan pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat al orașului Călan;

În temeiul art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al dispozițiilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 5 lit. dd) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr. 73/2026, întocmit de către SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara, prin expert-evaluator, membru titular ANEVAR, ec. Barna Voicu Lucian, pentru terenul situat în orașul Călan, str. 1 Decembrie, nr. 40, înscris în C.F. nr. 66262 Călan, cu nr. cad. 66262, în suprafață de 1212 mp, la valoarea de 152.000 lei, adică 29.088 euro (adică 24 euro/mp), cuprins în anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului înscris în CF 66262 Călan, cu nr. cad. 66262, în suprafață de 1212 mp, către S.C. Eco Green Power S.R.L., în calitate de proprietar al construcției edificate pe acest teren, la prețul stabilit prin raportul de evaluare imobiliară.

Art.3. Se mandatează Primarul orașului Călan pentru a reprezenta UAT Călan în fața notarului public la încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în conformitate cu prevederile Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Prefectului județului Hunedoara, Primarului orașului Călan, Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice și Agricol din cadrul Primăriei orașului Călan, precum și S.C. Eco Green Power S.R.L. și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al orașului Călan și prin publicare în Monitorul oficial local de pe pagina de internet a Primăriei orașului Călan.

Călan,
19.06.2026

Inițiator,
Primarul orașului Călan,
Iovănesc Adrian Filip



Avizat pentru legalitate,
Secretar general al orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan

RAPORTUL DE EVALUARE IMOBILIARĂ NR. 73/2026

pentru terenul situat în orașul Călan, str. 1 Decembrie, nr. 40, înscris în C.F. nr. 66262 Călan,
cu nr. cad. 66262, în suprafață de 1212 mp

Executant: SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara

Întocmit: ec. BARNĂ VOICU LUCIAN, expert evaluator - membru titular ANEVAR

**Inițiator,
Primarul orașului Călan,
Iovănesc Adrian Filip**



**Avizat pentru legalitate,
Secretar general al orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan**



G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.

Deva, Al. Romanilor, numărul 406, jud. Deva
CUI: 26512365, J20/115/2010
EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
ANALIZE de risc la efracție
CONSULTANȚĂ personal

Nr. 73/ 2026

Expl. nr. 1

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață a terenului intravilan in suprafață de 1.212 mp, amplasat pe strada 1 Decembrie, numărul 40 in orasul Călan și înscris in extrasul de Carte Funciară numărul 66262, număr cadastral 66262- Călan, județul Hunedoara

CLIENT: ORASUL CALAN, JUDEȚUL HUNEDOARA

DESTINATAR: ORASUL CALAN, JUDEȚUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : ORASUL CALAN, JUDEȚUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimație numărul 400569/2026

DATA EVALUĂRII : 17.06.2026

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris în prealabil al evaluatorului și al clientului

Către,

ORASUL CALAN

Ca urmare a comenzii de evaluare numărui, am estimat **valoarea de piață** a terenului intravilan în suprafață de 1.212 mp situat în orasul Calan, strada 1 Decembrie, numărul 40, înscris în Cartea Funciară numărul 66262-Călan, numărul cadastral 66262, **în vederea vânzării**.

Am evaluat dreptul de proprietate al Orasului Călan, domeniu privat, asupra terenului intravilan descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2025, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astăzi, ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoarea de piață a terenului, estimată la data de 17.06.2026,este:

24 euro/mp

adică,

152.000 lei (rotunjit), adica 29.088 euro

Având în vedere valorile estimate, rezultă că:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **17.06.2026**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație numărul 10569)



* CONFIDENTIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

- 1 Identificarea bunului evaluat
- 2 Descriere juridică
- 3 Date despre amplasare
- 4 Istoric
- 5 Utilizarea prezentă

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieței specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței
5. Cea Mai Bună Utilizare (CMBU)

IV. Analiza datelor

4.1.Procedura de evaluare

- 4.1.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date
- 4.1.2.Metoda extracției
- 4.1.3.Metoda alocării
- 4.1.4.Metoda reziduală
- 4.1.5.Metoda capitalizării rentei funciare
- 4.1.6.Metoda analizei parcelării si dezvoltării

4.2.Metoda specifică de evaluare

- 4.2.1. Metoda prin piață-comparației directe pe perechi de date

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizație	Membru titular ANEVAR (legitimație 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate	Teren intravilan în suprafață de 1.212 mp, situat în orasul Călan, strada 1 Decembrie, numărul 40, înscris în Cartea Funciară numărul 66262- Călan, număr cadastral:66262
Proprietar	ORASUL CALAN
Destinatar raport	ORASUL CALAN
Locația bunului la data evaluării	ORASUL CALAN, strada 1 Decembrie, numărul 40, județul Hunedoara
Data inspecției	26.05.2026
Data evaluării	17.06.2026
Curs de schimb	1 EURO = 5,2328 LEI, curs BNR la data de 17.06.2026
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață pentru vânzare.
Tipul valorii	Valoarea de piață.
Ipoteze sau condiții speciale	---
Valoare de piață estimată	<u>152.000 lei, adică 29.088 euro</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimația 10569 Semnătura ,   Ștampila,

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII *

1. Identificarea și competența evaluatorului

GLG EVAL COMPLEX S.R.L., în calitate de evaluator, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizație 0434, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Barna Voicu Lucian declar că am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 10569, valabilă la data evaluării.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării, declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, având totodată competența necesară exercitării activității de evaluare, evaluarea fiind efectuată în mod obiectiv și imparțial.

2. Certificarea. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Referitor la obiectul evaluării (conf. Cap. II.7), prin prezenta, declarăm următoarele:

- ✓ Nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul/activelor ce reprezintă subiectul prezentului raport de evaluare;
- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării;
- ✓ Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a bunurilor (2025) – colecție ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), patru standarde europene de evaluare (EVS) și Ghidurile de evaluare (GEV), strict necesare evaluării bunurilor.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.
- ✓ La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat

BARNA Voicu Lucian



Administrator

Barna Voicu Lucian

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, înseamnă și acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*

* **CONFIDENȚIAL** – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

3. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 5.2328 Lei/€.

4. Data evaluării, data inspecției și data raportului

Data evaluării: 17.06.2026 – dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valoarea estimată (curs de schimb BNR, la data evaluării 1 EURO= 5.2328 lei).

Data întocmirii raportului: 17.06.2026

Data inspecției: 26.05.2026, realizată de către reprezentantul firmei de evaluare, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime. Nu au fost efectuate inspecții detaliate ale instalațiilor și/sau a posibilelor contaminări, aceste aspecte depășind sfera de activitate a evaluatorului.

OBSERVATII: Conform inspecției, terenul are acces auto și pietonal, având acces la utilități.

LOCALIZAREA a fost realizată pe baza adresei poștale și datelor furnizate de către reprezentantul proprietarului. Documentele proprietății imobiliare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, fiind menționate în Capitolul II.10 (Natura și sursa informațiilor).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

5. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prozentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orasului Călan în calitate de utilizator și în calitate de client. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizator.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt după cum urmează:

Client: Primăriei Orasului Călan **și proprietar**

Utilizarea desemnata constă în estimarea valorii de piață a terenului intravilan, în vederea vânzării.

6. Tipul valorii utilizate

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2025.

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Valoarea estimată în Raportul de evaluare este *valoarea de piață*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu data 01.07.2025. În conținutul Raportului de evaluare, orice referire la „valoarea sau indicația valorică obținută”, va fi înțeleasă și interpretată conform definiției și sensului dat în acest Capitol.

Valoarea de piață (definiția în SEV 102, A10, pg. 16) reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un

vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

7. Identificarea activului și/sau datoriei supuse evaluării

Obiectivele evaluate sunt reprezentate de dreptul de proprietate considerat deplin (absolut), asupra terenului intravilan, amplasat în Cala, str. 1 Decembrie, nr. 1, compus din:

- **lot 1 – teren intravilan – înscris în CF 66262 Călan – în suprafața de 1.212 mp – cod postal 335300;**

8. Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este considerat ca fiind deplin (absolut), conform accepțiunii date de Standardele de evaluare a bunurilor, deoarece

DREPTUL DE PROPRIETATE:

- **teren intravilan** – înscris în CF 66262 Deva drept de PROPRIETATE cota 1/1 UAT Calan – Domaniul Privat.

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

În cadrul documentării pentru efectuarea evaluării s-a ținut cont de următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare;
- Studii și date privind piața imobiliară din România ("Wall-Street", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.);
- Studii și analize de piață publicate de firme specializate (Revista Valoarea, Imobiliare.ro, FelxMLS, Colliers, DTZ etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la autorități publice și private, sau de la vânzători și cumpărători de pe piața imobiliară specifică;
- Informații transmise verbal de către agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația Proprietății Subiect și a zonei analizate.

10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluatorul

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor – Ed. 2025:
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS) A70.1
 - Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;

- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Documente puse la dispoziție de client și OCPI:

- a) Extras de carte funciară pentru informare eliberate de OCPI Hunedoara, CF 66262
- b) Plan de situație extras de pe imobile e-terra

11. Ipoteze și ipoteze speciale

Pentru întocmirea acestui raport am utilizat o serie de ipoteze și ipoteza speciale:

- Raportul de evaluare se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează Proprietatea Subiect, sau dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Aspectele juridice au fost analizate doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție de client (enumerate la Cap. II.10), fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, conform mențiunilor punctuale existente în raportul de evaluare, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală și procesuală de pronunțare asupra acestui aspect;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de alte părți, ei neavând calitatea legală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte;
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că este conform datelor estimate și utilizată corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este considerat deplin (integral), valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio altă sarcină;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnata prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății conform tipului valorii selectate;
- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, putând a varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau asistență de orice fel, legată de bunul evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri contractuale în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, sau identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului, iar intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acesteia;
- Orice valori estimate în raportul de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

* CONFIDENȚIAL – destinat doar Clientului și utilizatorilor desemnați

- Funcționalitatea și starea completă a proprietății imobiliare sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecției și datelor disponibile până la data evaluării, fără modificări sau disfuncționalități suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existența unor eventuale disfuncții, sau pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele și prevederile legale în vigoare și nu există alte condiții, sau disfuncționalități neaparente (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acționează direct, sau indirect, asupra proprietății subiect), care pot majora sau micșora valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții, sau pentru realizarea și obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, astfel de investigații depășind sfera de activitate a evaluatorului;
- Procesul evaluării presupune o serie de analize și calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiența evaluatorului, datele disponibile la data evaluării și de numeroși alți factori, ce nu pot fi enumerați în mod exhaustiv în raportul de evaluare. De asemenea, existența unei volatilități ridicate în piața specifică poate produce practicarea unor prețuri diferite pentru bunuri similare, în aceeași perioadă de referință, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri;
- Orice avize, autorizări, certificate etc, existente asupra Imobilului Subiect/Bunurilor și luate în considerare în cadrul raportului de evaluare, sunt considerate ca putând fi reînnoite fără restricții și/sau transferate, în aceleași condiții, nefiind luate în calcul orice fel de alte limitări suplimentare;
- Suprafețele utilizate sunt preluate din măsurătorile cadastrale și/sau actele de proprietate, sau pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de către instituția de credit. În cazul observării unor inadvertențe, sau erori în cadrul datelor și documentelor primite, acestea sunt menționate în cadrul Raportului de evaluare, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru niciun fel de diferențe sau inexactități. Orice schiță și estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, putând exista și alte date, sau parametri, ce nu sunt enumerați, aceștia neputând a fi prezenți în totalitate;

Ipoteze speciale: N/A

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

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;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza raportului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- Prezentarea datelor;
- Analiza pieței imobiliare;
- Evaluare (conține aplicarea metodelor de evaluare);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Anexele raportului de evaluare.

14. Specialist

Dacă evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți.

Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

15. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu : **X** DA NU

Riscuri fizice						
Riscuri fizice care pot afecta proprietatea		Da	X Nu			
Factori dependenti climatic						
Risc	Nivel de risc	Este diminuat/atenuat riscul?	Motiv diminuare/atenuare risc	Detalii	S-a tinut cont in evaluare?	Detalii
Inundatie (rau)						
Inundatie de coasta (crestea nivelului marii)						
Stresul termic						
Seceta						
Incendiu						
Viitura						
Grindina						
Risc de precipitatii						
Furtuna						
Alunecare de teren						
Avalansa						
Eroziunea solului						
Degradarea solului						
Factori independenti ciimatic						
Cutremur						
Contaminare						
Poluarea aerului						
Poluare fonica						
Alte aspecte ESG		Biodiversitate				

16. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

(a) verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;

(b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea verificatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul raportului.*

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NUMĂRUL CR T.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Teren intravilan	Terenul intravilan plan cu o formă aproximativ dreptunghiulară în suprafață de 1.212 mp este amplasat pe Strada 1 Decembrie, numărul 40, la ieșire din Parcul Industrial Calan.. Are acces direct din strada 1 Decembrie, atât auto cât și pietonal. Are toate utilitățile. Terenul este construit, cu o construcție și parcare proprietate a S.C. ECO GREEN POWER SRL

Proprietar: ORASUL CALAN - conform extrasului de Carte Funciară numărul 66262-Călan.

2. Descriere juridică

Situația juridică actuală: în prezent, terenul are categoria de folosință ~curți construcții~.

Terenul face parte din domeniul privat al Orasului Călan.

Terenul în suprafață totală de 1.212 mp, identificat cu număr cadastral 66262, înscris în Cartea Funciară numărul 66262 a Orasului Călan, este înscris în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orasului Călan..

Sarcini de care este grevat: Conform extrasului de Carte Funciară numărul 66262, pus la dispoziție și atasat mai jos – este înscris drept de suprafață pentru Proprietarul Construcției C1.

Extras de carte funciară



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 205A
 nr. 205A
 nr. 205A

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE:**

5470 J. Neurosci., July 26, 2006 • 26(30):5462–5470 • 5470

A. Pontes *1. Descrierea imobilului*

TERMS 2-20-00

Address: Las Mercedes SAT Colon Las Colon Sec : 22069889 N. 4:

Nr. C.H.	Nr. cadastral / topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
1	6C62	122	Teren cu parcare impozitionat partial de la strada de nord cu gard de metal si fundație de beton

Constructs

Crt	Nr cadastral Nr topografic	Adresa	Observații / Referințe
4: 1	6666: 66	ad. Tureșdara, 147 Calea de Calan Str. 2000MIR, Nr. 40	Nr. vechi 1: 1 construită la 20.11.66 nr. 1 construită de la zero la 26.06.66 nr. 160a terminată după Planul Nr. 226 nr. 160 la 22.06.66 nr. 160A extindere la 20.11.66

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieți privatizarea la dreptul de proprietate gratis drepturi reale		Referințe
30766 / 06/10/2022		
Act Național nr Act de parcelare/desmembrare teren aut 1996 din 09-10-2022 emis de Primăria Vlad		
51	Se înființează cartea funciara 66260 a imobilului cu numărul cadastru 62162 / CAT Călan rez. tat din desmembrarea imobilului cu numărul cadastru 62129 înscris în cartea funciara 63359	A1
Carta Cadastru nr 3		
52	rebutare drept de PROPRIETATE dobândit prin lege cota acțiune 1:1	A2
1. GRASUL CALAN - DOMENIU DE STAT		
DOMENIU DE STAT TERENURI DE CP 63139 Călan înscris prin încheierea nr 17691 din 20-10-2010 pozte terenuri de CP 64034 Călan înscris prin încheierea nr 1427 din 21-01-2011 pozte terenuri de CP 63721 Călan înscris prin încheierea nr 1247 din 11-03-2016 pozte terenuri de CP 63611 Călan înscris nr 38104 din 13-09-2009 pozte terenuri de CP 63416 Călan înscris nr 11748 din 20-01-2010 pozte terenuri de CP 63613 Călan înscris nr 11758 din 20-01-2010 pozte terenuri de CP 63614 Călan înscris nr 11708 din 20-01-2010 pozte terenuri de CP 63412 Călan înscris nr 11669 din 20-01-2010 pozte terenuri de CP 63413 Călan înscris nr 11669 din 20-01-2010		
112073 / 11/04/2024		
Act Administrativ nr Certificat de atestare a edificiului constructiei nr 1437 din 09-04-2024 emis de Primăria Orașului Călan Act Administrativ nr 66 din 01-04-2024 emis de Primăria Orașului Călan		
54	rebutare drept de PROPRIETATE dobândit prin constituire cota acțiune 1:1	A1
1. SC ECO GREEN TOWER SRL		

C. Portea III, SARCINI

înscrisori privind dezmembărmințele drapului de proprietate, drapeturile reale de garanție și sarcini	Referințe
35747 / 25/11/2022	
Am Notarul nr contract de constituire a drapului de suprafață out 2389 din 24.11.2022 em : de Mărar Vloc	
cu : instalare drap de SC ECO GREEN S.R.L pe o panta de 39 de ori înălțare cu data de 24-11-2022 dobândit prin Contract de cota actuală : : : SC ECO GREEN POWER S.R.L	21

Date despre amplasare: Pe strada 1 Decembrie, numărul 40, din orasul Calan, judetul Hunedoara.

3. Istoric locatie

Amplasat în partea de nord a depresiunii Țara Hațegului, pe valea inferioară a râului Strei, aproape la mijlocul județului Hunedoara din România, se află localitatea Călan, limitată de ramificații ale Munților Șureanu (Sebeșului) pe partea dreaptă, iar pe partea stângă, de colinele din formația Poiana Ruscă. În zona inferioară, de limită de sud, ne aflăm în confluență cu depresiunea Hațegului, depresiune colinară cu o serie de piemonturi de eroziune spre bordura montană și de acumulare spre interiorul depresiunii.

Așezarea veche a orașului se află în partea stângă a râului pe drumul național DN 66 (E79), Orașul Nou fiind așezat pe terasa Streiului, în partea dreaptă a râului, pe drumul județean care leagă Călanul de orașul Orăștie trecând prin satele comunei Mărtinești.

Orașul Călan este situat de fapt, pe locul unei așezări rurale din Dacia Romană, probabil Ydata din timpul dacilor și Aquae în timpul ocupației romane.

Până în anul 1990, Călanul era cunoscut mai ales datorită renumelui apelor termale de la Călan-Băi "Aquae", din apropierea orașului și prin flăcările secției Semicocs-Carbofluid din cadrul Combinatului Siderurgic "Victoria" Călan, care ardeau aproape zi și noapte.

Unitatea Teritorial Administrativă Călan, (în germană Klandorf, în maghiară Kalán sau Pusztakalán) este formată din localitățile componente Călan (reședința) și Streisângeorgiu, alături de satele Batiz, Călanu Mic, Grid, Nădăștia de Jos, Nădăștia de Sus, Ohaba Streiului, Sâncrai, Sântămăria de Piatră, Strei, Strei-Săcei și Valea Sângeorgiului. Fosta localitate Crișeni, comună reședință administrativ teritorială a zonei pentru o lungă perioadă, este acum strădă în cadrul orașului.

Împreună cu satele aparținătoare, unitatea administrativ teritorială Călan are o suprafață de aproape 102 kmp, la o altitudine de 200-300 metri. Solul este bogat, fauna și flora sunt diversificate, iar din adâncuri izvorăsc apele mezotermale, deosebit de folositoare pentru tratamentul diverselor boli.

Din punct de vedere al reliefului, zona UAT Călan se integrează sectoarelor periferice, cu altitudini mai joase, ale Munților Șureanu și Poiana Ruscă, despărțite de Lunca văii Streiului. În partea de est ne suprapunem cu vestul masivului Șureanu, respectiv cu limita Platformei Luncanilor unde relieful este caracterizat prin prezența culmilor netede, izolate de văi nu foarte înguste. Culmile largi, netede, au reprezentat din cele mai vechi timpuri adevărate „artere” de circulație, văile, înguste și destul de greu accesibile, fiind utilizate abia de la începutul epocii moderne. Izolat, apar iviri calcaroase ce generează masive stâncoase. (ex. Măgura Călanului). Înspre vest, către prelungirile domoale ale Munților Poiana Ruscă, relieful este asemănător. Zona de contact cu valea largă a Mureșului este marcată de prezența unor piemonturi largi.

În apropierea oraşului Călan se află Băile Călan cu izvoare şi cu ape termale oligometalice, conţinând carbonaţi de sodium, calciu, magneziu, sulfat de sodium şi clorură de sodiu. Aproximativ 15% din totalul teritoriului administrativ al localităţii este ocupat de păduri, de asemenea Oraşul Călan dispune de un bogat depozit de materiale de construcţii în lunca Streiului. Între minereurile existente sunt de menţionat în primul rând cele feroase (exploatate în numai puţin de şapte locuri), de plumb, cupru, zinc şi mangan, iar în vecinătate, la nord şi peste Mureş acelea din Carpaţii Metaliferi bogaţi în aur, argint, cupru şi plumb. În urma unor prospecţiuni geologice au fost evidenţiate unele minereuri metalifere în zona Nădăştiilor şi a satului Sâncrai.

Sursa: https://www.prinariacalan.ro/?page_id=618

4. Utilizarea prezentă

Terenul este utilizat de către proprietarul Construcţiei edificată pe acesta.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața specifică bunului evaluat este piața terenurilor intravilane din orasul Calna, zona centrală — cu utilizare: **comercială**.

2.Cererea solvabilă și probabilă

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

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cerere este reprezentată, în special de persoane juridice, ce doresc să investească în domeniul imobiliar pentru edificarea unei construcții comerciale.

2. Oferta competitivă

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

Oferta de astfel de bunuri este foarte limitată pentru segmentul de terenuri cu suprafețe între 1000 și 10.000 mp, dar au fost identificate pe piață câteva oferte și informații, astfel cum sunt anexate în prezentul Raport.

4.Echilibrul pieței

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

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

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o ofertă mai mare decât cererea.

5.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE(CMBU)

Cea mai bună utilizare este definită ca: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizări posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: comerciale, deoarece în vecinătatea terenului se găsesc: spații comerciale la parter de

blocuri. Din punct de vedere al terenurilor comerciale si industriale, la o analiză a ofertelor existente pe piață se constată că terenurile cu utilizare comerciala, cu suprafețe între 1000 si 3100 de mp, au prețuri de ofertă între 25-30 euro/mp, astfel că, terenurile sub 500 de mp sunt peste aceste comparabile, deoarece un teren cu o suprafața mai mica are o valoare unitară mai mare.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, dar si de la faptul ca terenul este construit cu o unitate economica, se constată faptul ca Cea Mai Buna Utilizare a terenului este: teren cu utilizare comerciala. Determinarea valorii terenului in surplus/exces – nu este cazul realizării unei astfel de analize, deoarece atât prin forma, suprafața cât și prin destinația terenului nu este cazul sa fie efectuată o astfel de analiză.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

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

4.1.1.Metoda prin piață – comparației directe pe perechi de date- presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și sunt suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare, astfel că am utilizat această metodă.

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

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

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

4.1.5.Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piața rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare

pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

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

4.2. Procedura specifică de evaluare

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piață* a terenului a fost aplicată următoarea metodă în evaluare:

4.2.1. Metoda comparației de piață – comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale, și altele.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul Orasului Călan, în suprafață de 1.212 mp, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan ce are categoria de folosință curți construcții s-au folosit un număr de 4 (patru) comparabile, așa cum au fost prezentate în anexa Comparabile.

Valoarea de piață estimată este de:

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	COMPARABILE			
Comparabile		1	2	3	4
PREȚ (EURO)/ MP		25.0	20.0	15.0	15.0
TIPUL TRANZACTIEI		oferta	oferta	Tranzactie	oferta
Marja de negociere		-5%	-5%	0%	-5%
Ajustare vaiorica		-1.25	-1	0	-0.75
Pret ajustat (EURO)		23.75	19	15	14.25
Marja de negociere – pe piața terenurilor intravilane cu utilizare comercială este în jurul valorii de 5% - din datele furnizate de către vânzatori de terenuri din orașul Călan					
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral	integral	integral

Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		23.75	19	15	14.25
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pentru finantare - %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		23.75	19	15	14.25
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare- %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		23.75	19	15	14.25
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restrictii legale %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		24	19	15	14
CONDITII DE PIATA		actual	octombrie 2024	octombrie 2024	octombrie 2024
Ajustare pentru conditii de piata- %		0%	5%	5%	5%
Ajustare valorica		0	0.95	0.75	0.7125
Preț ajustat (EURO)		24	20	16	15
Comparabilele 2,3 si 4 sunt din octombrie 2024 – pe piata s-a sesizat o crestere de 5% a valorilor ofertelor de la acea data pana la data evaluarii					
LOCALIZAREA	Calan Parc Industrial	Calan - str. Lucian Blaga	Calan Central	Calan - Parc Industrial	Ţuceni DNV 00
Ajustare pentru localizare- %		0%	10%	0%	-2%
Ajustare valorica		0	1.995	0	-0.299
Preț ajustat (EURO)		23.75	21.95	15.75	14.66
Pentru amplasament – comparabilele 2 (amplasata mai nefavorabil decat subiectul de evaluat) si comparabila 4 (amplasata putin mai favorabil decat subiectul) au fost ajustate. Procentele de ajustare au fost estimate prin analiza pe perechi de date.					
SUPRAFATA mp	1,212	1,000	1,500	5,000	8,400
Ajustare pentru suprafata - %		0%	0%	30%	30%
Ajustare valorica		0	0	4.725	4.399
Comparabilele nr. 3 si 4 au fost ajustate pozitiv avand o suprafata mai mare decat subiectul, deci fiind mai slabe decat acesta. Procentele de ajustare au fost estimate prin analiza pe perechi de date.					
Preț ajustat (EURO)		24	22	20	19
FRONT STRADAL	?	?	?	?	21
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		24	22	20	19
TOPOGRAFIE	plana	plana	plana	plana	plana
Ajustare pentru topografie%		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		24	22	20	19
ALTI FACTORI	liber	similar	similar	similar	similar

Ajustare		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		24	22	20	19
Utilitati	toate	toate	toate	toate	fara
Ajustare pentru utilitati %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		24	22	20	19
Ajustare totală netă (EURO)		-1	1	0	-1
Ajustare totală netă (%)		-5%	10%	35%	28%
Ajustare totală brută (EURO)		0.00	2.95	5.48	5.41
Ajustare totală brută (%)		0%	15%	35%	37%

* pentru comparabilă 1 s-a efectuat cea mai mică Ajustare totală brută

Valoare de piață estimată 24 euro/mp

152.000 lei, adică 29.088 euro

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

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

Metoda prin piață - 152.000 lei, adică 29.088 euro (24 euro/mp)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

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

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației directe – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

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

comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă inclusiv starea juridică a terenului.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la metoda prin comparație.

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Metoda prin piață
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Valoarea de piață estimată, este:

152.000 lei, adică 29.088 euro (24 euro/mp)

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



VI. ANEXE

Anexa 1 Comparabile oferte de vânzare

Anexa 2 Acte de proprietate – Extras de Carte Funciară

Anexa 3 Fotografii

Anexa fotografii

