

Anexa 2 la HCL nr. 48 / 17.07.2022

COMUNA ROSIORI  
CUI 15579483

Executant: CRISAN ANTONIO, evaluator autorizat  
Membru titular ANEVAR, leg. 17786

## RAPORT DE EVALUARE

la cererea: COMUNA ROSIORI  
imobil: Loc. Rosiori, com. Rosiori, jud. Bihor  
client: COMUNA ROSIORI

Prezentul raport de evaluare este intocmit de catre un colectiv de evaluatori, membri ANEVAR, calificati sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip. Raportul este realizat in conformitate cu standardele impuse de ANEVAR si standardele internationale de evaluare, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (SEV - 2022).



In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, opinia noastra asupra valorii conform scopului prezentului raport de evaluare a proprietatii mentionate mai sus, este de:

**4.000EURO/ 19.700RON**  
**1Euro/mp – 4.9324 Ron/mp**

Valoarea rezultata este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport, pentru intreaga proprietate, nu tine cont de taxa pe valoare adaugata, este valida la data intocmirii raportului si a avut ca baza atat informatiile furnizate de solicitant si de catre client, cat si date furnizate de piata imobiliara si baza de date proprie.

Data raportului: 27.07.2022

Evaluator Membru ANEVAR  
CRISAN ANTONIO



---

**CERTIFICARE**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. Inspectia proprietății a fost efectuată la data menționată în raport de către persoane cu experiență și practică în domeniul imobiliar. Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative menționate fiind obiective, imparțiale și nepartinitoare. Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de viitor cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, precum în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare SEV - 2022 și anume SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300) ce se supun normelor naționale ANEVAR. Implicarea în realizarea prezentului raport nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră, onorariul drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, posedă cunoștințele și au experiența necesară întocmirii acestui raport. Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic iar în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei instituții sau persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în orice alte documente, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Raportul fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat. În cazul în care orice informație din cadrul raportului, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, exactitatea în executarea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul. Raportul de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea segmentată a acestuia.

COMUNA ROSIORI  
CUI 15579483

Executant: CRISAN ANTONIO, evaluator autorizat  
Membru titular ANEVAR, leg. 17786

### REZUMAT

**Denumire proprietate:** Proprietate imobiliara – Teren extravilan  
**Tip proprietate:** Proprietate imobiliara cu destinatie - Agricola

**Adresa proprietatii:** Loc. Rosiori, com. Rosiori, jud. Bihor

**Identificare cadastrala:** CF.829 Rosiori

**Proprietar:** Conform CF

**Beneficiarul lucrarii:** COMUNA ROSIORI

**Sarcini (de care este grevat imobilul):** Conform CF atasat.

**Abordari utilizate, valori rezultate:** Abordarea prin metoda comparatiilor de piata:  
**4.000 EURO**

**Scopul evaluarii:** Stabilirea valorii de piata pentru informare in vederea expropriarii

**Data inspectiei:** 25.07.2022

**Data evaluarii:** 27.07.2022

### VALOAREA DE PIATA ESTE DE:

**4.000EURO, 19.700RON**  
**1Euro/mp – 4.9324 Ron/mp**

Curs de referinta BNR la data evaluarii:  
1 EURO =4.9324



## Cuprins

<b>Cap.1</b>	<b>Premizele Evaluarii .....</b>	<b>5</b>
Cap.1.1	Ipoteze speciale si conditii limitative .....	5
Cap.1.2	Obiectul evaluarii.....	6
Cap.1.3	Scopul si utilizarea evaluarii.....	6
Cap.1.4	Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate .....	6
Cap.1.5	Data estimarii valorii .....	7
Cap.1.6	Moneda raportului .....	7
Cap.1.7	Modalitati de plata .....	7
Cap.1.8	Inspectia proprietatii .....	7
Cap.1.9	Riscul evaluarii .....	7
Cap.1.10	Clauza de nepublicare.....	7
Cap.1.11	Valabilitatea raportului .....	7
<b>Cap.2</b>	<b>Prezentarea datelor .....</b>	<b>8</b>
Cap.2.1	Identificarea proprietatii. Descrierea juridica .....	8
Cap.2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate .....	8
Cap.2.3	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare .....	8
Cap.2.4	Informatii despre amplasament.....	8
Cap.2.5	Analiza pietei imobiliare.....	9
Cap.2.5.1	Surse si informatii .....	21
<b>Cap.3</b>	<b>Analiza datelor si concluziile .....</b>	<b>22</b>
Cap.3.1	Cea mai buna utilizare .....	22
Cap.3.2	Procedura de evaluare.....	22
Cap.3.3	Abordarea prin comparatia directa.....	23
Cap.3.4	Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.....	24
Cap.3.4.1	Rezultatele evaluarii.....	24
Cap.3.4.2	Reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului.....	24
<b>Cap.4</b>	<b>Anexe.....</b>	<b>25</b>
Cap.4.1	Documente de proprietate .....	25
Cap.4.2	Planul de amplasare .....	29
Cap.4.3	Fotografii ale proprietatii .....	30
Cap.4.4	Date despre vanzari si cotate .....	31
Cap.4.5	Tabele de calcul .....	34

## Cap.1 Premizele Evaluarii

### Cap.1.1 Ipoteze speciale si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

#### Ipoteze:

- o Tinand cont de scopul evaluarii, proprietatea a fost evaluata in ipoteza „libera de sarcini”
- o Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantul proprietarului, si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare; dreptul de proprietate fiind considerat valabil;
- o Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- o Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- o Nu s-a realizat o analiza a cladirilor, nici nu s-a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpusa sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- o Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- o Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- o Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii bunurilor in conditiile tipului valorii selectate;
- o Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- o Informatiile detinute au permis realizarea unei analize preliminare a pietei imobiliare rezultand valorile minime si maxime ale tranzactiilor si ale chiriilor brute percepute pe piata, care a facut posibila si adecvata aplicarea metodei de randament.  
S-a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- o Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

#### Conditii limitative:

- o Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventuale modificari a dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestuia si pana la data evaluarii;
- o Documentele prezentate (schite) sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- o La inspectia proprietatii a fost prezent proprietarul. Cu aceasta ocazie s-a efectuat identificarea si inspectia proprietatii, au fost efectuate masuratori, fotografii si au fost cerute date pentru aprecierea/estimarea starii tehnico-functionale a cladirii.
- o Documentele puse la dispozitie de catre proprietar, pe baza carora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluarii, sunt : copie extras CF, documente de dobandire, schite, veridicitatea si exactitatea celor inscrise in aceste documente fiind responsabilitatea proprietarului.
- o Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

- o Valorile estimate sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile estimate.
- o Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- o Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- o Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- o Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- o Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie; desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- o Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- o Analiza facuta de evaluator s-a efectuat pe baza informatiilor culese fara limitari, sau restrictionari deosebite din partea proprietarului, toate documentatiile detinute de acesta fiind puse la dispozitia evaluatorului.

#### **Responsabilitati fata de terti:**

- o Acest raport de evaluare a fost intocmit pe baza informatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar si beneficiar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora;
- o Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru informatiile puse la dispozitia sa de catre proprietar si/sau beneficiar si nici pentru rezultatele obtinute, in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite;
- o Raportul de evaluare este confidential si se adreseaza solicitantului si beneficiarului (conform scopului evaluarii), evaluatorul neasumându-si nicio responsabilitate fata de terti (persoane fizice sau juridice), in nicio alta circumstanta decât cele permise de precizarile din prezentul raport de evaluare;

#### **Cap.1.2 Obiectul evaluarii**

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliara cu identificarea cadastrala nr.528,529 Rosiori. Proprietatea consta in teren extravilan cu destinatie Agricola.

#### **Cap.1.3 Scopul si utilizarea evaluarii**

Scopul prezentului raport este de stabilirea valorii de piata pentru informare, la cererea clientului. Acest raport de evaluare este realizat la cererea COMUNA ROSIORI si nu poate fi utilizat de catre alti destinatari.

#### **Cap.1.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate**

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta definita in Standardul International:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 – Proprietatea in curs de construire (IVS 410)
- SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)
- SEV 400 – Verificarea evaluarii



- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022

In conformitate cu Standardele de evaluare SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general)  
Valoarea de piata: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

#### **Cap.1.5 Data estimarii valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iulie 2022. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 25.07.2022.

#### **Cap.1.6 Moneda raportului**

Valorile rezultate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în RON-lei românești EURO-moneda unică europeană.

#### **Cap.1.7 Modalități de plată**

Valoarea estimată s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), achitată în momentul semnării contractului. Menționez că în alte condiții de plată valoarea estimată în raport se poate modifica.

#### **Cap.1.8 Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietatii a fost realizată în 25.07.2022 de către CRISAN ANTONIO. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost realizate măsurători și fotografii ale proprietatii supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

#### **Cap.1.9 Riscul evaluării**

În urma analizei efectuate, atât în momentul inspecției cât și în momentul întocmirii prezentului raport, nu au fost identificate riscuri impuse de formă, dimensiune, utilitate sau calitatea imobilelor vecine sau locuitorii acestora, riscuri ce ar avea potențial de a influența valoarea estimată în urma parcurgerii procesului de evaluare. Astfel se poate continua cu întocmirea prezentului raport cu scopul precizat și anume de estimare a valorii de piață a acestuia.

#### **Cap.1.10 Clauza de nepublicare**

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Prezentul raport este confidențial pentru beneficiar și consultanții beneficiarului, poate fi utilizat numai pentru destinația stabilită și nu acceptăm nici o responsabilitate față de alte persoane la care aceasta ar fi transmisă, nici pentru scopul declarat și nici pentru un alt scop.

#### **Cap.1.11 Valabilitatea raportului**

Valorile estimate de evaluatorii în acest raport sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile exprimate; ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

## **Cap.2        Prezentarea datelor**

### **Cap.2.1 Identificarea proprietatii. Descrierea juridica**

#### **Proprietate:**

Teren extravilan situat in Loc. Rosiori, com. Rosiori, jud. Bihor

**Beneficiarul lucrarii:** COMUNA ROSIORI, CUI 15579483 cu domiciliul fiscal in Loc. Rosiori, com. Rosiori, nr. 217, jud. Bihor

#### **Acte juridice:**

Terenul in cauza este format din 2 parcele de teren identificata cu Nr. Cad. 528,529 Rosiori.  
Suprafata totala de 3.805 mp.  
Proprietar – conform CF

### **Cap.2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate**

In prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra terenului, fara alte bunuri mobile ce ar putea face parte dintr-un teren cu destinatie Agricola.

### **Cap.2.3 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Proprietatea supusa evaluarii este amplasata in zona median-periferica a Loc. Rosiori, com. Rosiori, jud. Bihor, (vezi Anexa 4), se invecineaza cu proprietati formate din terenuri libere. Aceasta zona reprezinta un amplasament potrivit pentru dezvoltarea Agricola.

Terenul beneficiaza de acces la drum pamant.

Utilitatile – in zona;

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca una de trafic redus, predominant formata din blocuri rezidentiale. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila pentru dezvoltarea industriala/comerciala. Poluarea este medie.

### **Cap.2.4 Informatii despre amplasament**

Terenul evaluat cu Nr. Cad. 528,529 Rosiori in suprafata totala de 3.805 mp, cu acces la drum public.

Relieful proprietatii este plan, forma este regulata/ dreptunghiulara.

Aceste informatii au fost culese la momentul inspectiei imobilului, in 25.07.2022, inspectie efectuata de catre d-l. CRISAN ANTONIO in prezenta proprietarului.



---

## Cap.2.5 Analiza pietei imobiliare

### Indicatori macro-economici

Pandemia de Covid-19 ce a marcat anul 2020 a provocat o recesiune bruscă și profundă în întreaga lume, punând la încercare sistemele de sănătate și de protecție socială, societățile și economiile, modul în care trăim și colaborăm. În aceste condiții, conform prognozei de toamnă, economia Zonei Euro va înregistra o contracție de 7,8 % în 2020, și se estimează o creștere de 4,2 % în 2021 și de 3% în 2022. Conform previziunilor, economia UE se va contracta cu 7,4 % în 2020, fiind preconizată o creștere de 4,1 % în 2021 și de 3 % în 2022. Perspectivele de redresare sunt neuniforme de la țară la țară în funcție de răspândirea virusului, strictetea măsurilor de sănătate publică adoptate pentru a-l ține sub control, compoziția sectorială a economiilor naționale și forța răspunsurilor politice naționale.

Economia românească ar urma să înregistreze în acest an un avans de 4,3%, după o contracție estimată la 3,9% în 2020, urmând ca în 2022 creșterea economică să se situeze la 4,1%, conform celui mai recent raport privind perspectivele economiei mondiale, publicat de Banca Mondială la 31 martie 2021.

Comparativ, în ianuarie, Banca Mondială prognoza că PIB-ul României se va contracta cu 5% în 2020, va înregistra o creștere de 3,5% în 2021 și de 4,1% în 2022. Economia românească a avut o evoluție mai bună decât s-a anticipat, contractându-se cu 3,9% în 2020. Un răspuns fiscal proactiv, dar limitat, de 4,4% din PIB, a sprijinit firmele să-și păstreze angajații și a alimentat veniturile gospodăriilor, se arată în raport.

Creșterea economică ar urma să se redreseze la 4,3% în 2021, sprijinită de îmbunătățirea activității economice în semestrul doi din 2021. Soliditatea redresării va depinde de succesul campaniei de vaccinare și de răspunsul politic la criza de sănătate, precum și de evoluțiile din UE. Impactul măsurilor de stimulare adoptate la nivelul UE va juca un rol crucial în redresare, ținând cont de spațiul fiscal limitat, apreciază Banca Mondială.

Conform raportului Buget 2021 emis de Ministerul Finanțelor Publice, pentru anul 2021, obiectivul la nivel macroeconomic este acela de a recupera în mare parte scăderea economică din anul 2020, creându-se premisele unei creșteri economice sustenabile. Prognoza pentru 2021 prevede un spor al produsului intern brut de 4,3%.

Pe latura ofertei se preconizează că toate activitățile vor contribui pozitiv la avansul economiei. Construcțiile își vor continua evoluțiile favorabile din ultimii ani, creșterea valorii adăugate brute fiind estimată la numai 5,9%, determinat de efectul de bază. În ceea ce privește industria, puternic afectată de criza sanitară, se așteaptă pentru anul curent, o revenire parțială (5,7%), atingerea nivelului din 2019 fiind estimată pentru anul 2022. Pentru agricultură, se estimează o creștere a VAB de 14,8%, în condițiile în care aceasta ar urma după doi ani cu reduceri succesive ale volumului de activitate.

Deficitul de cont curent este prognozat la 10,6 mld. euro în anul 2021, având o pondere în PIB de 4,6%, cu un deficit al balantei de bunuri de 8,9% din PIB.

Ocuparea fortei de muncă se va îmbunătăți, în principal, prin creșterea numărului de salariați cu 243 mii persoane în perioada 2022-2024, în condițiile creșterii productivității muncii. Somajul înregistrat va continua să se reducă chiar la niveluri inferioare celor dinaintea izbucnirii pandemiei de COVID-19, rata somajului scăzând până la 2,6% la sfârșitul anului 2024.

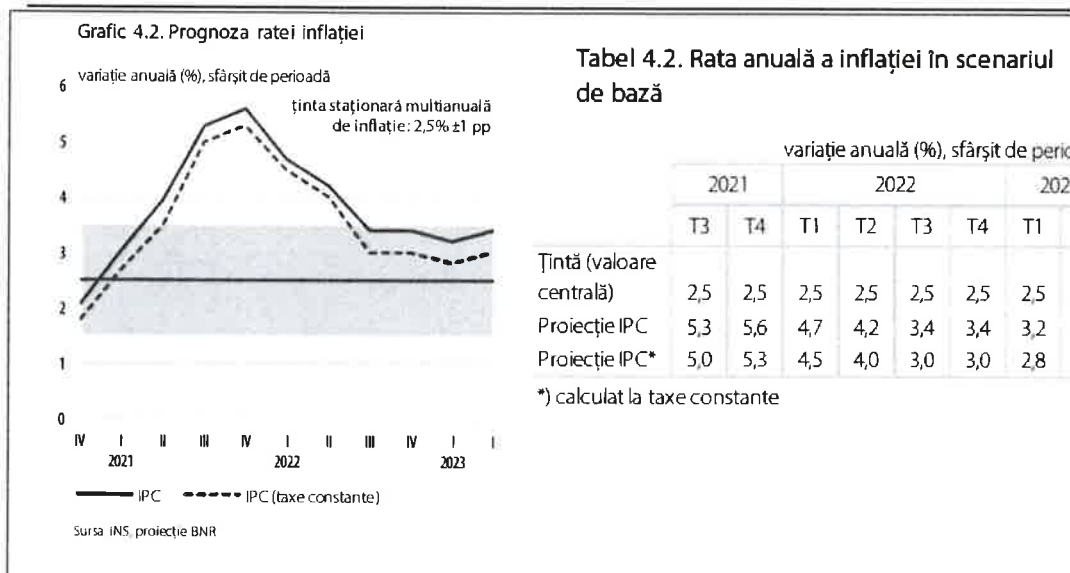
Pentru perioada 2022 - 2024, ritmul mediu anual de creștere economică estimat este la 4,9% cu un vârf în anul 2023 de 5%, an în care este de așteptat a se realiza o absorbție mai consistentă a fondurilor europene. Pe partea cererii, formarea brută de capital fix va reprezenta motorul creșterii economice, cu un ritm anual de 9%, scenariul luând în calcul impactul fondurilor europene alocate atât prin programul PNRR, cât și cele din cadrul financiar multianual. Exportul net va continua să aibă o contribuție negativă în perioada 2022-2024, dar efectul de frânare a creșterii economice va fi mult diminuat. Pe partea ofertei, sectorul cel mai dinamic va fi cel al construcțiilor pentru care se prevede un ritm mediu anual de creștere a valorii adăugate brute de 8,8%, în concordanță cu creșterea estimată pentru investiții. De asemenea, pentru sectorul terțiar se estimează un spor mediu anual de 4,6% accentul fiind pus pe dezvoltarea serviciilor moderne (IT, servicii pentru întreprindere, etc.). Pentru sectorul industrial, ritmul mediu anual de creștere este estimat la 4,5%, cu dezvoltarea cu precădere a ramurilor cu aport sporit de valoare adăugată brută.

#### Inflație

După creșterea amplă înregistrată în prima jumătate a anului curent, pe fondul scumpirii combustibililor și energiei electrice, rata anuală a inflației IPC este anticipată a-și continua traiectoria ascendentă până la finalul anului, când va atinge 5,6 la sută, nivel situat cu 2,1 puncte procentuale peste limita superioară a intervalului de variație din jurul țintei (Grafic 4.2).

La această tendință este de așteptat să contribuie în principal unele componente exogene ale coșului de consum, în speță scumpirile preconizate ale gazelor naturale și energiei electrice, precum și dinamizarea prețurilor volatile ale alimentelor (LFO). Disiparea treptată a influențelor temporare nefavorabile acumulate la nivelul componentei bunurilor energetice – combustibili, energie electrică și gaze naturale – va avea ca efect o re poziționare a ratei anuale a inflației IPC pe o traiectorie descendentă în cursul anului viitor. Aceasta este proiectată să reîntre în interiorul intervalului țintei în trimestrul III 2022 și să se mențină apoi la nivelul de 3,4 la sută atât în decembrie 2022, cât și la finele intervalului de prognoză, respectiv trimestrul II 2023 (Tabel 4.2). Contribuția la rata anuală a inflației IPC provenind din partea modificării impozitelor indirecte<sup>81</sup> este estimată la 0,3 puncte procentuale la sfârșitul anului 2021 și la 0,4 puncte procentuale la finele anului 2022.

La rândul său, rata medie anuală a inflației IPC se va înscrie pe o tendință crescătoare în prima jumătate a intervalului de prognoză, atingând un nivel maxim de 5 la sută în trimestrul II 2022, după care este proiectată în reducere până la valoarea de 3,3 la sută în trimestrul II 2023.

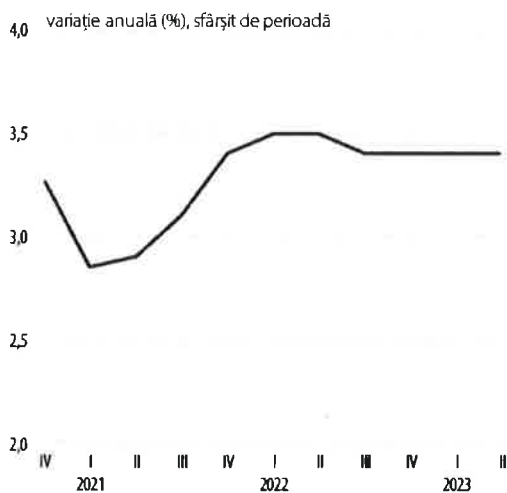


Sursa: <http://www.bnro.ro>

Comparativ cu *Raportul* din luna mai 2021, rata anuală a inflației IPC a fost revizuită în sens ascendent cu 1,5 puncte procentuale pentru sfârșitul anului curent, în principal pe seama creșterii accelerate a prețurilor bunurilor energetice, dar și a contribuției indicelui CORE2 ajustat și, într-o măsură mai redusă, a celei a prețurilor LFO. Revizuirea proiecției ratei inflației IPC cu 0,4 puncte procentuale pentru finele anului 2022 se datorează în principal revizuirii proiecției inflației CORE2 ajustat. La acest orizont, inflația componentei energetice se plasează doar marginal peste cuantumul proiectat în luna mai, respectiv cu 0,1 puncte procentuale. Reintrarea ratei anuale a inflației IPC în interiorul intervalului țintei este preconizată a se produce cu două trimestre mai târziu față de *Raportul* precedent (trimestrul III 2022, comparative cu trimestrul I 2022).

După întreruperea pe parcursul trimestrului II 2021 a tendinței descendente consolidate la sfârșitul anului precedent și începutul celui curent, rata anuală a inflației de bază este proiectată în creștere până în decembrie 2021, când va atinge 3,4 la sută, ulterior menținându-se în apropierea acestui nivel până la orizontul prognozei (Tabel 4.3). Această evoluție are la bază manifestarea unor influențe persistente din partea factorilor fundamentali ai inflației de bază asociate acumulării treptate a presiunilor inflaționiste din partea cererii agregate<sup>82</sup>. În schimb, presiuni inflaționiste care se prefigurează la acest moment a fi de natură temporară și care ar urma să se tempereze pe parcursul anului viitor provin din partea prețurilor bunurilor din import, sub impactul dinamizării celor externe, precum și a anticipațiilor inflaționiste pe termen scurt, alimentate de majorările recente ale prețurilor energiei (Grafic 4.3).

Grafic 4.3. Inflația anuală CORE2 ajustat



Sursa: INS, proiectie BNR

Tabel 4.3. Rata anuală a inflației CORE2 ajustat în scenariul de bază

	variație anuală (%), sfârșit de perioadă							
	2021		2022		2023			
	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
CORE2 ajustat	3,1	3,4	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4

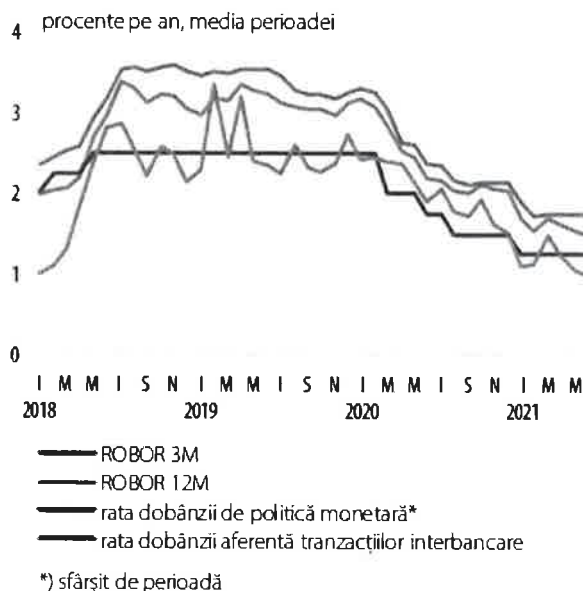
Față de *Raportul* din mai 2021, rata anuală a inflației CORE2 ajustat a fost revizuită în sus, cu 0,6 puncte procentuale pentru finele anului curent și cu 0,4 puncte procentuale pentru sfârșitul anului viitor. Reevaluarea s-a produs pe fondul revizuirilor ascendente ale deviației PIB, ale anticipațiilor inflaționiste, precum și ale prețurilor bunurilor din import. Acestea din urmă sunt afectate atât pe segmentul bunurilor finale, cât și pe cel al materiilor prime, care au resimțit impactul unor dezechilibre formate între cererea crescută și oferta insuficientă pentru anumite categorii de produse pe parcursul trimestrului II 2021.

#### Politica Monetara si evolutii financiare

În perioada mai-iulie 2021, BNR a menținut rata dobânzii de politică monetară la nivelul de 1,25 la sută și ratele dobânzilor aferente facilității de depozit și celei de creditare la 0,75 la sută, respectiv 1,75 la sută. Totodată, au fost păstrate nivelurile în vigoare ale ratelor rezervelor minime obligatorii aferente pasivelor în lei și în valută ale instituțiilor de credit (la 8 la sută, respectiv 5 la sută). O asemenea calibrare a conduitei politicii monetare a vizat menținerea stabilității prețurilor pe termen mediu corespunzător țintei staționare de inflație de 2,5 la sută  $\pm 1$  punct procentual, într-o manieră care să contribuie la realizarea unei creșteri economice sustenabile în contextual procesului de consolidare fiscală, și în condiții de protejare a stabilității financiare.

Randamentul mediu zilnic al pieței monetare interbancare a coborât alert în debutul trimestrului II și a rămas ulterior preponderent în jumătatea inferioară a coridorului ratelor dobânzilor, urcând doar episodic în preajma ratei dobânzii de politică monetară. Astfel, media lui trimestrială și-a continuat parcursul descendent (-0,19 puncte procentuale față de precedentele trei luni), ajungând la 1,08 la sută – minim al ultimilor aproximativ patru ani.

Grafic 3.2. Rata dobânzii de politică monetară și ratele ROBOR



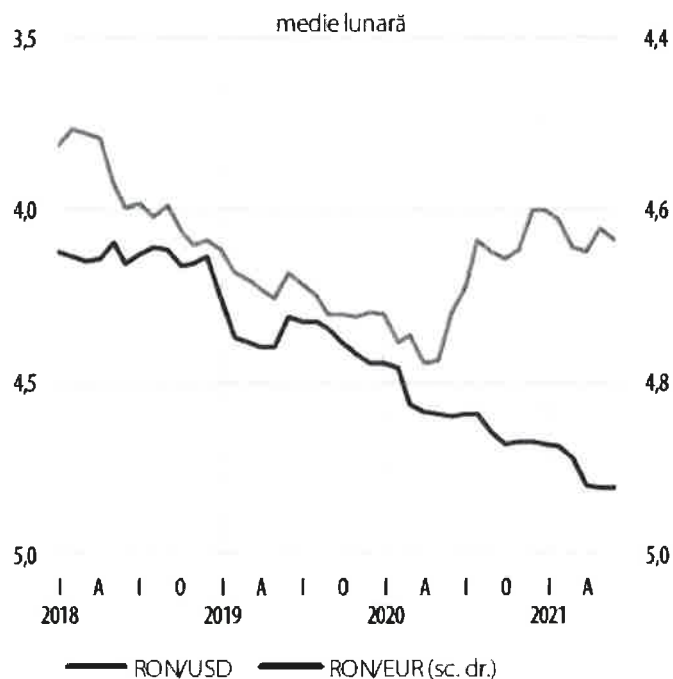
Sursa: <http://www.bnro.ro>

Date fiind caracteristicile noii perspective a inflație, dar și incertitudinile și riscurile crescute asociate acesteia, având ca surse pandemia de coronavirus, precum și conduita politicii fiscale și absorbția fondurilor europene, Consiliul de administrație al BNR a decis în ședința din 6 august 2021 menținerea ratei dobânzii de politică monetară la nivelul de 1,25 la sută, concomitent cu păstrarea controlului strict

asupra lichidității de pe piața monetară. De asemenea, s-a decis menținerea ratei dobânzii pentru facilitatea de depozit la 0,75 la sută și a ratei dobânzii pentru facilitatea de creditare (*Lombard*) la 1,75 la sută. Totodată, Consiliul de administrație al BNR a hotărât păstrarea nivelurilor actuale ale ratelor rezervelor minime obligatorii aplicabile pasivelor în lei și, respectiv, în valută ale instituțiilor de credit.

Cursul de schimb leu/euroa crescut ușor în prima parte a lunii aprilie 2021, pentru ca în următoarele două luni ale trimestrului II să tindă să se mențină pe noul palier

Grafic 3.5. Cursul de schimb nominal



Sursa: <http://www.bnro.ro>

După ajustarea ascendentă din martie, cursul de schimb leu/euro a continuat să crească lent în prima parte a lunii aprilie, iar apoi s-a cvasistabilizat pe palierul astfel atins, în contextul trendului de deteriorare a poziției externe a economiei și al creșterii semnificative a ratei inflației – cu impact inclusiv asupra așteptărilor privind evoluția raportului leu/euro –, dar și în condițiile relative ameliorări a apetitului global pentru risc și ale îmbunătățirii situației sanitare la nivelul Europei Centrale și de Est, de natură să calmeze îngrijorările investitorilor legate de impactul economic al celui de-al treilea val pandemic. Pe acest fond, beneficiind și de influența inversării tendinței descendente a cursului de schimb euro/dolar, principalele monede din regiune și-au corectat deprecierea față de euro suferită în luna anterioară, în condițiile unui parcurs totuși fluctuant, reflectând inclusiv influențele unor factori locali.

Ratele de schimb ale acestor monede și-au reluat/ accentuat mișcarea descendentă în luna mai, în contextul ameliorării situației epidemiologice și al progresului vaccinării la nivel european, cu implicații favorabile asupra perspectivei economice – reflectate inclusiv în prelungirea aprecierii ferme a euro în raport cu dolarul SUA. Mișcarea a fost impulsionată de așteptările privind inițierea în devans a ajustării conduitei politicii monetare de către unele bănci centrale din regiune, ca urmare a ascensiunii considerabile a ratei inflației și a evoluției predominant peste așteptări a economiilor acestor state în trimestrul I. Raportul leu/euro a rămas însă la nivelurile relativ mai înalte atinse în prima parte a lunii



anterioare, în condițiile accentuării dezechilibrului extern al economiei, dar și pe fondul continuării creșterii ratei inflației la începutul trimestrului II și al redresării mult peste așteptări a economiei în trimestrul I 2021, relevate de noile date statistice. El a consemnat totuși o scădere ușoară spre finele lunii, dată fiind ameliorarea perspectivei accesării fondurilor europene alocate României prin programul „Next Generation EU”, odată cu prezentarea în Parlament a Planului Național de Redresare și Reziliență.

Scăderea a fost însă complet inversată pe parcursul lunii următoare, într-o conjunctură caracterizată prin accentuarea trendului ascendent al dinamicii prețurilor de consum în economia internă, dar și prin inițierea ciclului de întărire a politicii monetare de către unele bănci centrale din regiune. Importante au fost, totodată, semnalele date de Fed privind devansarea startului normalizării politicii monetare, context în care cursul euro/dolar SUA și-a corectat în bună măsură avansul din precedentele două luni, iar ratele de schimb ale principalelor monede din regiune au consemnat ajustări ascendente.

Pe piața valutară interbancară, cererea netă de valută a scăzut în perioada aprilie-iunie – la un minim ultimelor trei trimestre –, dar în condițiile creșterii progresive a valorilor ei lunare, pe seama tranzacțiilor

nerezidenților.

Pe ansamblul trimestrului II, leul s-a depreciat în raport cu euro cu 0,7 la sută în termeni nominali și s-a apreciat cu 0,5 la sută în termeni reali; față de dolarul SUA, acesta s-a apreciat cu 0,5 la sută în termeni nominali și cu 1,8 la sută în termeni reali, în condițiile în care valoarea monedei americane a scăzut în raport cu euro. Din perspectiva variației anuale medii a cursului de schimb consemnate în trimestrul II, leul și-a crescut ușor deprecierea în raport cu euro și și-a menținut constantă aprecierea față de dolar.

Previzuni

Banca Mondială estimează că deficitul fiscal se va reduce de la un nivel de 9,8% din PIB estimat pentru 2020 la 7,2% din PIB în 2021, la 6% din PIB în 2022 și la 4,7% din PIB în 2023. Nivelul datoriei ca procent din PIB ar urma să crească de la un nivel de 47,7% estimat pentru 2020 la 53,6% în 2021, la 58,1% în 2022 și la 62,2% în 2023.

Sărăcia ar urma să crească pe termen scurt, deoarece sunt afectate sursele interne de venit și remitențele, din cauza impactului prelungit al pandemiei. Conform proiecțiilor Băncii Mondiale, sărăcia va rămâne la un nivel ridicat, deoarece din cauza pandemiei sunt afectate veniturile segmentelor mai sărace ale populației, anul agricol este slab, iar nivelul remitențelor scade.

Criza provocată de pandemie a afectat activitatea economică și veniturile gospodăriilor, expunând problemele structurale ale României. Din punct de vedere istoric, politica fiscală este prociclică. În perioada 2011 - 2019, nivelul mediu al deficitului bugetar s-a situat la 2,8% din PIB, deoarece creșterea medie a economiei a fost de 3,9% în perioada menționată. Creșterea economică a fost

solidă în pofida fundamentelor slabe. Consumul privat ridicat, determinat parțial de creșterea nesustenabilă a salariilor, a dus la presiuni inflaționiste și la adâncirea deficitului de cont curent. Calitatea și cantitatea capitalului și ale forței de muncă, precum și productivitatea mai scăzută, au limitat potențialul de creștere. Investițiile private au rămas la un nivel ridicat, dar sectorul financiar redus limitează disponibilitatea finanțării pe termen lung, apreciază Banca Mondială.

Guvernul a răspuns rapid la criză, furnizând stimulente fiscale de 4,4% din PIB în 2020. Este unul din cele mai scăzute stimulente din UE, reflectând spațiul fiscal limitat. În primul val al pandemiei, gospodăriile sărace și vulnerabile au fost mai puțin sprijinite de măsurile de răspuns fiscal, de care au beneficiat cei incluși în piața oficială a forței de muncă. Pe termen scurt, provocarea majoră o reprezintă ținerea sub control a crizei și limitarea consecințelor sale în domeniul social, al sănătății și al economiei. Răspunsul politic al Guvernului, alături de sprijinul UE, precum și desfășurarea cu succes a campaniei de vaccinare vor fi critice pentru asigurarea redresării economice.

Obiectivul general al politicii fiscal-bugetare pe termen mediu este reprezentat de reducerea deficitului în așa fel încât să nu fie puse în pericol perspectivele redresării economice, urmărindu-se continuarea sprijinirii economiei și a sistemului de sănătate, care rămân prioritare în circumstanțele dificile induse de pandemia Covid-19. Ajustarea deficitului cash cu aproape 7 puncte procentuale la finele anului 2024 față de 2020 reprezintă un efort semnificativ, cu atât mai mult cu cât criza Covid-19 s-a suprapus peste un dezechilibru fiscal structural instalat după o perioadă de relaxare fiscală prociclică în perioada 2016-2019, în care deficitul bugetar s-a majorat pe baza creșterii accelerate a cheltuielilor bugetare ce nu a putut fi susținută de o evoluție similară a veniturilor.

Astfel, începând cu anul 2021 România se reînscrie pe traiectoria de ajustare a deficitului către valoarea țintă recomandată de instituțiile Uniunii Europene pentru Obiectivul Bugetar pe Termen Mediu (în engleză, prescurtat: MTO), însă cu asigurarea unei creșteri economice sustenabile pe întreg orizontul de prognoză. Se urmărește astfel ajustarea treptată a deficitului ESA până la un nivel de sub 3% din PIB la finele anului 2024 pentru a permite ieșirea de sub incidența procedurii europene de deficit excesiv

Sursa: <http://www.mfinante.gov.ro> - Raport buget 2021

Conform datelor date publicității de Institutul National de Statistica, pentru perioada August – Octombrie 2021, se estimeaza o crestere a activitatii in comerțul cu amănuntul, o relativă stabilitate a numărului de salariați în industria prelucrătoare, construcții și servicii, respectiv o creștere a prețurilor în industria prelucrătoare, construcții și comerțul cu amănuntul.

Tendențe ale activității economice

Evoluții	Industrie prelucrătoare		Construcții		Comerț cu amănuntul		Servicii	
	iul.- sept. 2021	aug.- oct. 2021	iul.- sept. 2021	aug.- oct. 2021	iul.- sept. 2021	aug.- oct. 2021	iul.- sept. 2021	aug.- oct. 2021
Activitatea economică	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Numărul de salariați	→	→	→	→	→	↗	↗	→
Preturile	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

[https://insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/tea\\_august\\_r21\\_0.pdf](https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/tea_august_r21_0.pdf)

Industrie prelucatoare

În cadrul anchetei de conjunctură din luna august 2021, managerii din industria prelucrătoare preconizează pentru următoarele trei luni, creștere moderată a volumului producției (sold conjunctural +6%). Pentru activitatea de fabricare a echipamentelor electrice se estimează cea mai mare creștere (sold conjunctural +20%), urmată de activitățile de fabricare a produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice (sold conjunctural +16%). Referitor la numărul de salariați se estimează relativă stabilitate, soldul conjunctural fiind de +1% pe total industrie prelucrătoare. Pentru prețurile produselor industriale se prognozează creștere în următoarele trei luni (sold conjunctural +22%).

Construcții

Potrivit estimărilor din luna august 2021, în activitatea de construcții se va înregistra pentru următoarele trei luni creștere moderată a volumului producției (sold conjunctural +11%). Managerii estimează relativă stabilitate a numărului de salariați (sold conjunctural +3%). În ceea ce privește prețurile lucrărilor de construcții se preconizează creștere a acestora (sold conjunctural +38%).

Comert cu amanuntul

În sectorul comerț cu amănuntul managerii au estimat pentru următoarele trei luni, tendință de creștere a activității economice (sold conjunctural +17%). Volumul comenzilor adresate furnizorilor de mărfuri de către unitățile comerciale va înregistra creștere moderată (sold conjunctural +15%). Angajatorii prognozează pentru următoarele trei luni creștere moderată a numărului de salariați (sold conjunctural +13%). Managerii societăților comerciale estimează creștere a prețurilor de vânzare cu amănuntul (sold conjunctural +32%).

Servicii

Conform estimărilor din luna august 2021, cererea de servicii (cifra de afaceri) va cunoaște creștere moderată în următoarele trei luni (sold conjunctural +10%). În sectorul de servicii se estimează relativă stabilitate a numărului de salariați (sold conjunctural +4%). Conform opiniei managerilor, prețurile de vânzare sau de facturare ale prestațiilor vor avea tendință de creștere moderată (sold conjunctural +9%).

## Analiza pietei imobiliare

### Generalitati

#### Definirea pietei imobiliare

*„Piata imobiliara se poate defini ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.”*

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile tipice ale investitorilor si chirasilor. Pe piata imobiliara se tranzactioneaza bunuri unice cu amplasament fix, cu valori relativ mari, care necesita putere de cumparare mare si timp indelungat pentru recuperarea investitiei sau revanzarea acestora. Piata imobiliara este alcătuita din participantii pe piata angajati in tranzactii comerciale, sau, altfel spus, dintr-un grup de persoane – fizice sau juridice – care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

#### Analiza pietei imobiliare nationale

Pe fondul diminuării restricțiilor impuse ca reacție la COVID-19, piața rezidențială autohtonă și-a continuat trendul ascendent în al doilea trimestru din 2021, iar prețurile solicitate de către vânzătorii de locuințe au consemnat cel mai mare avans de la declanșarea epidemiei încoace. Astfel, în perioada aprilie-iunie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente și case) au consemnat un avans trimestrial de 3,1%, comparativ cu +2,2% în T1 2021, +1,9% în T4 2020 și, respectiv, +0,3% în T3 2020.

Marja de creștere consemnată trimestrul trecut este specifică, totuși, unor condiții normale de piață – un avans similar a mai fost consemnat, spre exemplu, în trimestrul al treilea din 2019. În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale, aceasta a ajuns, în al doilea trimestru al anului în curs, la o valoare de +7,6% – ceea ce marchează un avans de 4,6% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare, când se situa la +3%. De menționat este însă că în primele 3 luni din 2021 era atinsă cea mai mică valoare a acestui indicator din ultimii 6 ani.

#### Creșteri pe linie în marile orașe

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în al doilea trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. Mai exact, cel mai semnificativ avans trimestrial a fost consemnat de Craiova (+4,8%), capitala Olteniei fiind urmată de Brașov (+4,7%, până la 1.320 de euro pe metru pătrat) și de București (+4%, până la 1.540 de euro pe metru pătrat). Pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț se situează Constanța (+3,3%, până la 1.320 de euro pe metru pătrat), Cluj-Napoca (+2,2%, până la 1.890 de euro pe metru pătrat util), Iași (+1,9%, până la 1.110 de euro pe

metru pătrat), Timișoara (+1,6%, până la 1.310 euro pe metru pătrat), Ploiești (+1,5%, până la 980 de euro pe metru pătrat), Brăila (+1,5%, până la 900 de euro pe metru pătrat), Oradea (+1,4%, până la 1.100 de euro pe metru pătrat), și, în cele din urmă, Galațiul (+1,2%, până la 1.010 euro pe metru pătrat). De remarcat este faptul că Bucureștiul înregistra, în cele trei luni anterioare, cel mai mic avans, anume +0,4%.

#### Gererea, oferta și vânzările de imobile

Pe fondul relaxării restricțiilor privitoare la Covid-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai ridicat comparativ cu perioada similară din 2020 – când avea loc trecerea de la starea de urgență la cea de alertă. Astfel, aproximativ 151.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă un avans de 12% față de al doilea 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, pe o traiectorie ascendentă – excepția de la regulă fiind reprezentată de Constanța, unde cererea s-a diminuat cu 4% în ultimul an. Pe de altă parte, evoluții pozitive au avut loc în București (+12%), Timișoara (+20%), Brașov (+9%), Cluj-Napoca (+29%) și, respectiv, Iași (+12%). În ciuda dificultăților create de epidemie, prima jumătate din 2021 a fost caracterizată de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) relevă că în al doilea trimestru al anului în curs au fost vândute aproximativ 158.000 de imobile la nivel național, în creștere cu circa 49% față de perioada similară a anului anterior, când erau tranzacționate 10380 de proprietăți. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans de peste 100%, de la circa 4.000 de imobile vândute, la circa 43.000.

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 T2 2021, cu aproximativ 13% mai ridicată – aceasta s-a cifrat, mai exact, la 17.780 de oferte, comparativ cu 15.750 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) mai semnificativă, respectiv 24,6%. 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 circa 34%, a avut loc în București, capitala țării fiind urmată de Timișoara (un avans de 31,6%), Brașov (+13,3%), Constanța (+11,9%), Iași (+11,9%) și, respectiv, Cluj-Napoca (+7%).

### **Piata terenurilor**

Dezvoltatorii imobiliari au cumparat in acest an terenuri cu o suprafata totala de circa un milion de metri patrati, dubla fata de cea tranzactionata cu un an mai devreme in Bucuresti si imprejurimi. Majoritatea au ca destinatie constructia de ansamburi rezidentiale, care vor pune pe piata peste 13.000 de locuinte. Preturile de tranzactionare a terenurilor au crescut usor in 2019 fata de anul precedent, estimarile indicand o crestere medie de 3-5%. Pentru prima jumatate a anului 2020 se estimeaza ca in zonele atractive (zonele centrale sau zonele care prezinta infrastructura bine dezvoltata) nu vor mai fluctua preturile fata de cele tranzactionate recent decat in cazuri exceptionale. Brokerii imobiliari anticipeaza un an 2020 mai bun pentru piata terenurilor. Consultantii departamentului de terenuri din cadrul CBRE Romania, considera ca anul viitor investitorii vor negocia mai mult, iar diferenta dintre pretul cerut si oferta se va adanci. Proprietarii care vor da dovada de flexibilitate pe pret si care vor fi dispusi sa depuna efort pentru imbunatatirea parametrilor urbanistici vor avea in continuare clienti pentru terenurile lor. Specialistii din departamentul de terenuri al Colliers International, apreciaza ca anul viitor vom asista la o cerere sustinuta de terenuri din partea dezvoltatorilor, mai ales pe segmentul rezidential. Se preconizeaza ca preturile vor ramane stabile, deoarece stocul semnificativ pus pe piata in ultima perioada, precum si cel aflat in dezvoltare, ii determina pe investitori sa fie precauti. Specialistii imobiliari apreciaza ca va creste interesul pentru terenuri cu destinatie rezidentiala in special pentru „Prima Casa”. Este in crestere numarul de investitori/dezvoltatori fara experienta care sunt la primul proiect si isi doresc terenuri de 500 si 1000 mp sau care dezvoltă in jur de 380 mp / 4-5 etaje.

In zona analizata (Localitatea Rosiori), terenurile extravilane similare cu cel analizat, au preturi de oferta cuprinse intre 0.8- 1.5Euro/mp, in functie de suprafata, acces, utilitati, etc.

**Piaja de valori oferitate spre** Minim: 0.8 Euro/mp  
**vanzare pentru bunuri similare:** Maxim: 1.5 Euro/mp

Riscul de vandabilitate: In opinia evaluatorului, proprietatea indeplineste conditiile pietei si poate fi vanduta intr-o perioada relativ scurta de timp (aproximativ 3-5 luni) in conditii normale de marketing.



#### Cap.2.5.1 Surse si informatii

Surse de informatii care stau la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- o Proprietarul de la care s-au obtinut documentele proprietatii;
- o Informatii de la Cartea Funciara, Primarie: Serviciul de Arhitectura si Urbanism, Directia Judeteana de Statistica;
- o Agentiile imobiliare din Oradea, publicatiile locale de profil, precum si anunturi de publicitate imobiliara prin Internet (imobiliare.ro, romimo.ro, gaminvest.ro, etc.);
- o Buletine informative ale ANEVAR si IROVAL;
- o Standarde Internationale de Evaluare - Editia 2022;

### Cap.3 Analiza datelor si concluziile

#### Cap.3.1 Cea mai buna utilizare

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – “cea mai buna utilizare”, care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

*Cea mai buna utilizare* - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui imobil care este fizic posibila, fundamentata adecvat si fezabila financiar. Avand in vedere conformarea proprietatii, aceasta se preteaza atat ca teren liber, cat si ca teren construit. In opinia noastra, tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este cea de tip teren construit.

#### Cap.3.2 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este *valoarea de piata* asa cum a fost ea definita mai sus, in conformitate cu Standardul International de Evaluare SEV 100 “Valoarea de Piata – baza de evaluare”.

Pentru determinarea valorii proprietatii s-au aplicat urmatoarele abordari:

- o abordarea prin comparatia vanzarilor

*In abordarea prin comparatia directa se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin analiza pietei pentru proprietati similare si prin compararea acestor proprietati cu proprietatea supusa evaluarii. In metoda comparatiei directe, valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare, ori sunt contractate.*

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piata au fost:

- o documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate proprietarului;
- o inspectia amplasamentului, aprecierea starii tehnice a acestuia, masurarea suprafetelor;
- o delimitarea si analiza lucrarilor de investitii realizate de catre proprietar in cadrul spatiului;
- o stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- o selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- o deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- o analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- o aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- o documentele privind proprietatea imobiliara puse la dispozitie de catre proprietar;
- o informatii privind istoricul amplasamentului, lucrarile de reparatii efectuate, lucrarile de investitii realizate de catre proprietar, situatia juridica a cladirilor, situatia juridica a terenului etc.

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate.

---

### Cap.3.3 Abordarea prin comparatia directa

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Diferiti parametri ai valorii pot fi astfel obtinuti, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparatiei pe perechi de date ce ofera un model determinist pentru corectiile ce trebuie facute preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Metoda da, de regula, indicatii de prima mana, referitoare la valoarea de piata in evaluarea proprietatilor imobiliare ce nu sunt cumparate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinta pentru proprietar).

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Limitele aplicabilitatii metodei comparatiei directe sunt generate de schimbari ale mediului economic si legislativ. Schimbarile mediului economic sau ale legislatiei ce influenteaza numarul de vanzari recente comparabile pot fi: conditiile si costul finantarii, inflatia, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementarilor de urbanism, restrictii administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparatiilor directe constituie o parte esentiala a procesului de evaluare, chiar cand aplicabilitatea ei este limitata. De multe ori datele necesare in aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura functionala) se obtin printr-o tehnica de analiza comparativa.

Sursele de informatii sunt, in general, cele legate de publicitatea imobiliara, publicatiile periodice cu subiect imobiliar si discutiile cu partile in tranzactie. Informatiile din surse terte trebuie analizate cu atentie pentru ca ar putea fi in favoarea unei anumite parti implicate in tranzactiile imobiliare si nu intotdeauna au obiectivitatea necesara.

Datele de piata, odata adunate si analizate, pot fi ordonate in mai multe moduri, din care cea mai obisnuita este aranjarea intr-o grila de date. Fiecare diferenta importanta intre proprietatea analizata si proprietati comparabile ce ar putea influenta valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rand pe grila unde se corecteaza preturile totale sau unitare ale proprietatilor comparabile ca sa reflecte aceste diferente.

**Cap.3.4 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului**

**Cap.3.4.1 Rezultatele evaluarii**

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

Specificatie	Abordarea pe baza metodei comparatiilor
Estimare valoare EURO	4.000€ 1euro/mp

**Cap.3.4.2 Reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului**

Cele trei criterii de analiza a rezultatelor obtinute sunt: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor. Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea determinata prin:

*Abordarea prin metoda comparatiilor:*

**4.000EURO, 19.700RON**

**1Euro/mp – 4.9324 Ron/mp**





829

nr. nr. nr.

C. Teherlap.

Johanna Gyfara

nr.

Comuna

B) FOAIA DE PROPRIETATE

Numar serial		NOTA
1.	<p>... nr. 12 2006 ... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p>	
2.	<p>... nr. 12 2006 ... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p>	B+
3.	<p>... nr. 12 2006 ... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p> <p>... nr. 12001</p>	



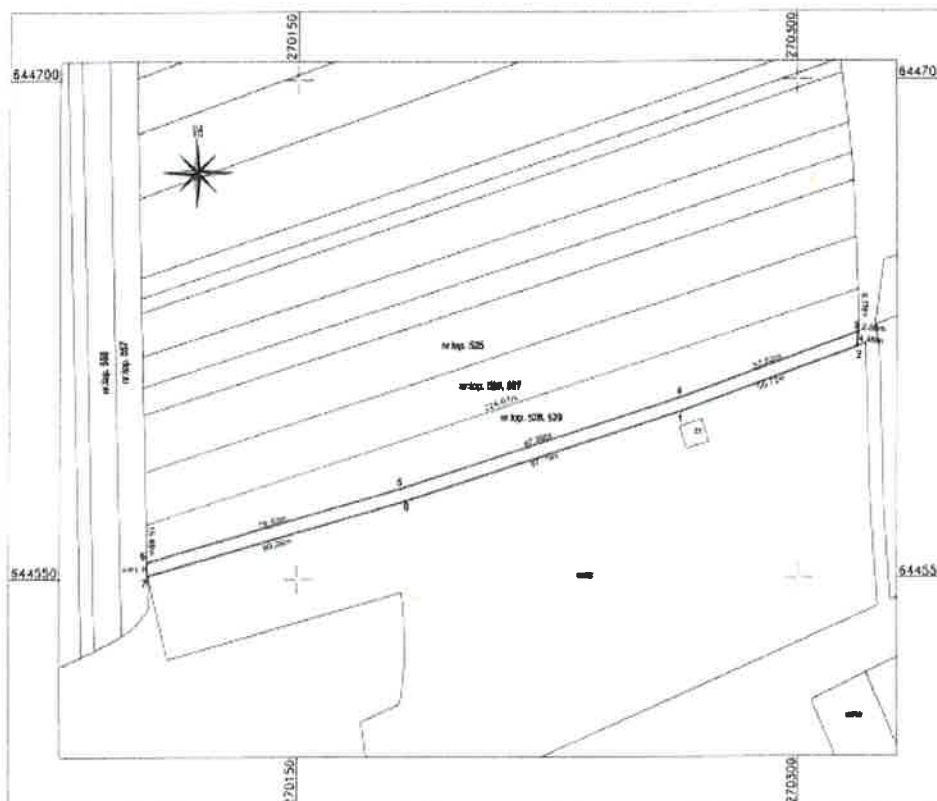
*829* ANEXA **C. Teherlap.** *Jordanaleghara*

Nr. ordine	Descriere	Cantitate	Jegyzet
	<p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p>	<p><i>52,57</i></p>	
	<p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p> <p><i>... ..</i></p>		

Plan de situatie

Scara 1: 1500

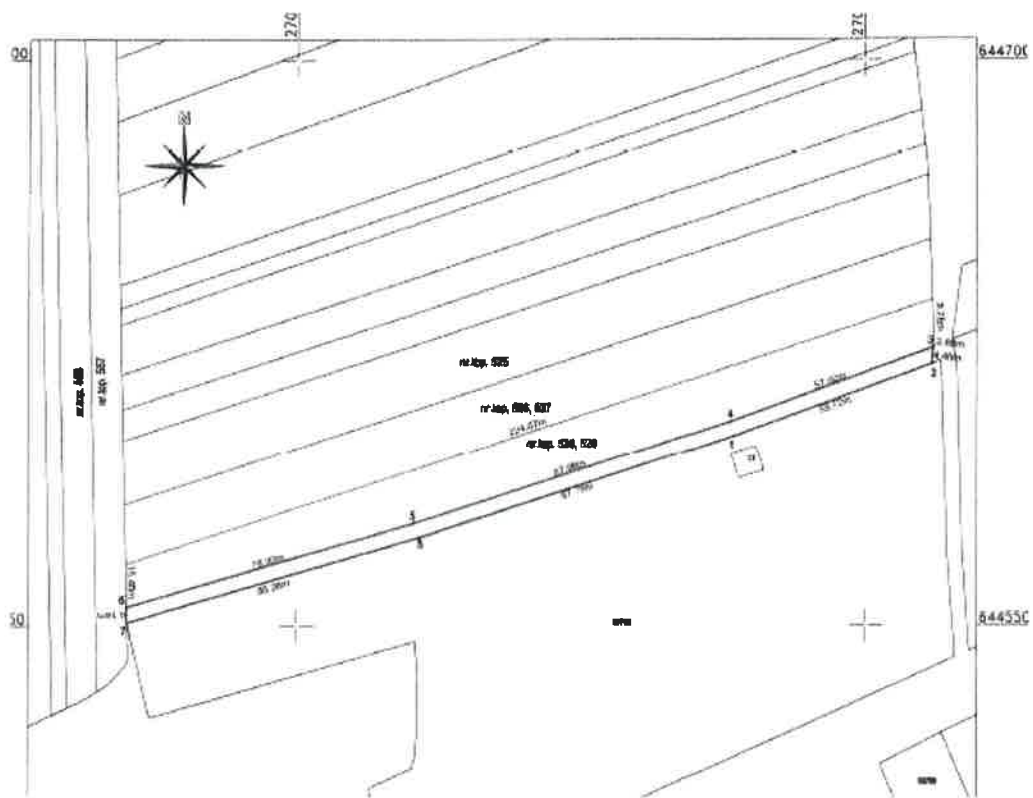
Nr. topografic	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
528, 529 Rosiori	896/ 3805	Extravilan, UAT Rosiori, localitatea Rosiori
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
829 -Rosiori	Rosiori	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	3805	Teren extravilan neimprejmuit
Total		3805	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-



4.2. Planul de amplasare



**Fotografii ale proprietatii  
Teren CAD 528,529 Rosiori**



COMUNA ROSIORI  
CUI 15579483

Executant: CRISAN ANTONIO, evaluator autorizat  
Membru titular ANEVAR, leg. 17786

Cap.4.2 Date despre vanzari si cotationi  
Comparabile oferte vanzare terenuri similare:  
Comparabila 1:



Elena

Pe OLX din aprilie 2020  
Activ pe 11/16

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

073 324 5739

Trimite mesaj

Localizare

Olcea,  
Bihor



KIWI FINANCE™  
Expert de aparțin la credite

Vrei acces la peste 100 de oferte ipotecare?

AM PLEZUI SA INPRUMUT 45815 Lei

VOI RETURNA INPRUMUTUL IN 300 luni

Spunezi zilnic marie 2022

VAND TEREN /PAMANT extravilan, agricol/arabil,  
drept cu CF Zona Tinca

11 000 €

RATA DE LA 232 Lei

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 11 000 m²

### Descriere

PF VAND TEREN 11.000 mp. cu CF in Com OLCEA JUD BIHOR

Terenul este APROAPE DE DRUMUL DE ASFLAT, ESTE DREPT

ESTE CULTIVAT, teren drept. Nu este dat in arenda

Pretul este de 11000 euro/ TOATA SUPRAFATA, USOR neg

Este o foarte buna investitie pentru viitor.

Ofertii cu seriozitate!

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pamant-extravilan-agricol-arabil-drept-cu-cf-zona-tinca-IDfVrqD.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

COMUNA ROSIORI  
CUI 15579483

Executant: CRISAN ANTONIO, evaluator autorizat  
Membru titular ANEVAR, leg. 17786

Comparabila 2:



VANZATOR



Orabn

Pe OLX din decembrie 2016  
Activ pe 25 iulie 2022

☎ 075 595 7798

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Urvind,  
Bihor



Postat: 13 iulie 2022.

Vand teren extravilan Urvind/Lugasu de Jos

**10 300 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 11 742 m<sup>2</sup>

DESCRIERE

Vand teren extravilan 11 742 mp gol in Urvind, ideal pentru livada sau orice alta investitie. Aproape de soseaua E60, drum acces lateral. Toate actele in regula.

Locație teren: <https://maps.app.goo.gl/74UHvLRNbQQnyGzm8>

Detalii la telefon!

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-urvind-lugasu-de-jos-IDfMA4d.html>

Comparabila 3:



**Hierarc Cristina**  
Agentie  
0754 879 239

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

1407 / 2548

Adresa email de contact este: [office@storia.ro](mailto:office@storia.ro)  
**Storia Services S.R.L.** [Storia.ro](#) [Storia.ro](#)

Vreau sa primesc oferta scrisa

**Teren arabil extravilan SARAND**

Bihor, Judetul Sarand

**65 000 €**  
1 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
5.413 RON / luna

Avans:  
48.263 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

**Prezentare generala**

Suprafata: **58.000 m<sup>2</sup>**

Tip teren: **core informatii**

Incluziune: **core informatii**

Securitate: **core informatii**

Vizionare la distanta: **core informatii**

Tip vanzator: **agentie**

Agente imobiliara

Credit Business Imobiliare

754 oferte imobiliare

Avram Iancu, Oradea, Bihor (localitate)

**Descriere anunt**

Credit Business Center va ofera spre vanzare Teren arabil extravilan de 5,8 ha, situat in Sarand la 18 km de Oradea, comuna Coacei.

Terenul dispune de acces privat, curent si apa la 500 metri de teren, cu posibilitatea de intrare in intravilan. In poza se afla trasat drumul cu turcoaz care se intersecteaza cu drumul asfaltat din sat.

Pe teren sunt 1,3 ha salcâm, 1 ha coscaze negre, o balta de 12 x 8 x 4 m adancime.

Terenul are subita cadastrala la zi.

Pretul terenului este de 65000 Euro.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-arabil-extravilan-sarand-IDsDp0.html>



Cap.4.3 Tabele de calcul  
Tabel calcul teren metoda comparatii:

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	3,805	11,000	11,742	58,000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		1.00	0.88	1.12
Tipul tranzactiei		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Drepturi de proprietate	<b>Integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>
Corectie (%)		0%	0%	0%
Conditii de finantare		<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
Corectie (%)		0%	0%	0%
Conditii de piata		<b>Actuale</b>	<b>Actuale</b>	<b>Actuale</b>
Corectie (%)		0%	0%	0%
Localizare	528,529 Rosiori	Olcea, similar	Urvind, similar	Sarand, similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>0.85 €</b>	<b>0.75 €</b>	<b>0.95 €</b>
Drum acces	pamant	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>0.85 €</b>	<b>0.75 €</b>	<b>0.95 €</b>
Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan/agricol	extravilan/agricol	extravilan/agricol	extravilan/agricol
Corectie (%)		0%	0%	0%
Utilitati/distanta	in zona	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Suprafata (mp)	3,805	<b>11,000</b>	<b>11,742</b>	<b>58,000</b>
Corectie (%)		35%	35%	45%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.30	0.26	0.43
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>1.15 €</b>	<b>1.00 €</b>	<b>1.38 €</b>
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	fara	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>1.15 €</b>	<b>1.00 €</b>	<b>1.38 €</b>
Relleful/forma terenului	plan/regulata	plan/regulata	plan/regulata	plan/regulata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>1.15 €</b>	<b>1.00 €</b>	<b>1.38 €</b>
Valoare Corectie (EURO)		0	0	0
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>1.15 €</b>	<b>1.00 €</b>	<b>1.38 €</b>
Corectie totală netă (EURO)		0.15	0.13	0.26
Corectie totală netă (%)		15%	14%	23%
Corectie totală brută (EURO)		0	0	1
Corectie totală brută (%)		45%	44%	53%
Suprafata teren (mp)	<b>3,805</b>	<b>mp</b>		
Valoarea estimata (EURO/mp)	<b>1.00 €</b>	<b>/mp</b>		
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>4,000 €</b>	<b>19,700</b>	<b>lei</b>	
* cea mai mica corectie totală brută s-a efectuat pentru comparabila:				<b>B</b>

COMUNA ROSIORI  
CUI 15579483

Executant: CRISAN ANTONIO, evaluator autorizat  
Membru titular ANEVAR, leg. 17786

**Ajustari aplicate:**

- **Negociere/interviu:** Pentru conditiile pietei au fost aplicate ajustari negative de 15 procente avand in vedere ca aceste proprietati se afla listate ca si oferte, s-a considerat ca in urma negocierii directe dintre un potential cumparator si vanzator se poate obtine o scadere a pretului cu marje cuprinse intre 10-20% din valoarea listata initial;
- **Suprafata:** Au fost ajustate pozitiv comparabilele deoarece detin suprafata mai mare fata de proprietatea evaluata; Conform pietei terenurile mai mari se vand mai ieftin pe mp decat cele cu suprafata mai mica;

