

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara: **teren intravilan**

Adresa proprietate: **str. Salzburg, FN, jud. Sibiu**

Proprietari: **TRANSCOM SA**

Solicitant evaluare: **TRANSCOM SA**

Utilizator desemnat: **TRANSCOM SA**

CUPRINS:

1	INTRODUCERE	4
1.1	Sinteza evaluarii.....	4
1.2	Certificarea evaluarii.....	7
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
2.1	Identificarea si competenta evaluatorului.....	8
2.2	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	8
2.3	Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii.....	8
2.4	Scopul Evaluarii.....	8
2.5	Tipul valorii si moneda valorii	9
2.6	Data inspectiei, data evaluarii si data raportului de evaluare.....	9
2.7	Natura si amploarea activitatilor evaluatorului	10
2.8	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	10
2.9	Ipoteze si ipoteze speciale	11
2.9.1	<i>Ipoteze:</i>	11
2.9.2	<i>Ipoteze speciale:</i>	13
2.10	Descrierea raportului	13
2.11	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.12	Declararea conformitatii cu SEV.....	14
3	PREZENTAREA DATELOR	15
3.1	Descriere juridica a proprietatii evaluate.....	15
3.1.1	<i>Identificarea fizica si legala a proprietatii imobiliare</i>	<i>15</i>
3.1.2	<i>Proprietar si sarcini inscise in Cartea Funciara a proprietatii analizate</i>	<i>15</i>
3.1.3	<i>Drepturi detinute si drepturi evaluate.....</i>	<i>16</i>
3.1.4	<i>Documente puse la dispozitia evaluatorului.....</i>	<i>16</i>
3.1.5	<i>Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare.....</i>	<i>16</i>
3.2	Date despre aria de piata - localitate, zona si vecinatati.....	16
3.2.1	<i>Descrierea localitatii</i>	<i>16</i>
3.2.2	<i>Descrierea zonei</i>	<i>17</i>
3.2.3	<i>Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces.....</i>	<i>18</i>
3.3	Date despre proprietatea imobiliara evaluata	18
3.3.1	<i>Descrierea terenului aferent proprietatii analizate</i>	<i>18</i>
3.4	Date privind impozitele si taxele.....	21
3.5	Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.....	21
3.6	Concluzia analizei datelor prezentate	21
4	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	22
4.1	Delimitarea pietei specifice	22
4.2	Analiza cererii solvabile	22
4.3	Analiza ofertei competitive.....	23
4.4	Fapte curente.....	23
5	ANALIZA DATELOR.....	24
5.1	Metodologia de evaluare.....	24
5.2	Analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)	24
5.3	Evaluarea terenului.....	26
5.3.1	<i>Descrierea metodologiei de evaluare a terenului.....</i>	<i>26</i>
5.3.2	<i>Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului</i>	<i>26</i>

5.3.3	Rezultatul aplicarii metodei	31
5.4	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	32
6	ANEXE	33
6.1	ANEXA 1 – Fotografii proprietate.....	33
6.2	ANEXA 2 – Localizarea proprietatii	35
6.3	ANEXA 3 – Documente ale proprietatii.....	36
6.4	ANEXA 4 – Date de piata (tranzactii, oferte, etc.)	47
6.4.1	Oferte VANZARE terenuri	47

1 INTRODUCERE

1.1 Sinteza evaluarii

Stimate doamne/Stimati domni

In conformitate cu contractul/comanda/instructiunile de evaluare ce au stabilit terenii de referinta ai prezentului raport, evaluatorul a inspectat in teren, a descris, a analizat si a realizat evaluarea unei proprietati imobiliare. Prezentul raport de evaluare se refera la:

PROPRIETATEA EVALUATA

Tipul proprietatii: **teren intravilan**

Adresa proprietatii: **str. Salzburg, FN, jud. Sibiu**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata din acte de **14.325 m²**, suprafata masurata de **14.395 m²** categoria de folosinta *arabil*, inregistrat in CF nr. 105650 a UAT Sibiu, cu nr. CAD 105650; eventualele componente non-imobiliare atasate proprietatii sunt descrise in cadrul raportului la pct. "Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare", unde se face mentiunea daca aceste componente non-imobiliare sunt sau nu incluse in valoarea opinata.

informatii detaliate despre proprietatea evaluata au fost prezentate in capitolul "Prezentarea datelor" din raport.

Identificare cadastrala:

- teren:

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105650		Din acte: 14.325 Masurata: 14.395	

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	14.395	-	-	-	NR.TP 192/5/2

Drepturi evaluate: informatii detaliate privind drepturile detinute asupra proprietatii precum si drepturile evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica".

Sarcini inscrise in CF: informatii detaliate referitoare la sarcinile inscrise in cartea funciara a proprietatii evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica". Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

UTILIZATORII DESEMNATI

Proprietari: **TRANSCOM SA;**

Solicitant evaluare: **TRANSCOM SA, care are calitatea de client;**

Utilizator desemnat: **TRANSCOM SA, care are calitatea de destinatar.**

TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Evaluator:

- membru corporativ: **SC DAN EVALPREST SRL;**
- membru/i titular/i ce au participat la realizarea raportului de evaluare:

Nume evaluator - membru titular:	Legitimatie ANEVAR	Specializari detinute
BUNEA DANIEL TEODOR	11057	EPI, EBM, EI

Inspectia proprietatii:

- realizata de: **BUNEA DANIEL TEODOR;**
- in prezenta: **Inspectia a fost făcută de evaluator insotit de reprezentantul clientului dl Marinica Ion;**
- la data: **14.05.2024.**

Data evaluarii: **14.05.2024**

Scopul evaluarii: **luarea unei decizii de management**

Tipul valorii estimate: luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. "Scopul evaluarii") tipul valorii adecvate este "valoarea de piata".

Moneda raportului: valoarea opinata a fost exprimata in EURO si convertita in LEI la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii.

Curs referinta: **4,9763** lei pentru 1 euro, valabil la data evaluarii si utilizat la conversia in LEI a valorii exprimate in EURO.

Descrierea raportului: raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu "SEV 103 – Raportare" si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enuntat ipoteze speciale.

Ipoteze speciale: in elaborarea prezentului raport de evaluare **nu au fost enuntate ipoteze speciale.**

METODOLOGIA EVALUARII SI ANALIZA REZULTATELOR

Metodologia de evaluare: este prezentata in cadrul raportului de evaluare la capitolul "Analiza datelor" si include:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;

Rezultatul abordarilor: aplicarea metodologiei de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra "valorii de piata" a proprietatii:

Metoda	EUR	RON
Comparatiilor directe	456.800	2.273.174

Raport de evaluare

Raportarea valorii:

avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra "valorii de piata" a terenurilor analizate, la data evaluarii este cea obtinuta in cadrul metodei comparatiilor directe care este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor destinatarului si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte de piata relevante si suficiente. Astfel, indicatia asupra "valorii de piata" a proprietatii analizate este:

456.800 eur
(echivalent a 2.273.174 lei)

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valorile opinat au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valorile opinat nu reprezinta valoare de asigurare.

Cu stima,

SC DAN EVALPREST SRL

Membru corporativ ANEVAR, aut. 0547



1.2 Certificarea evaluarii

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate (inclusiv cele speciale) descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- in derularea intregului proces al evaluarii care a dus la opinia raportata, evaluatorul nu a fost cosntrans sau influentat in nici un fel;
- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- prezentul raport de evaluare poate fi verificat, in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare la data evaluarii, in speta SEV 400 „Verificarea evaluarii”;
- evaluatorul a respectat codul de etica al ANEVAR;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane desemnate ale certificarii.

Atat SC DAN EVALPREST SRL cat si evaluatorii membri titulari care semneaza prezentul raport de evaluare au incheiate asigurari de raspundere profesionala la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Cu stima,

SC DAN EVALPREST SRL
Membru corporativ ANEVAR, aut. 0547



BUNEA DANIEL TEODOR
Membru titular ANEVAR, leg. 11057
Evaluator autorizat: EPI, EBM, EI,



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizata de catre SC DAN EVALPREST SRL cu sediul social in Sibiu, str. Mozaicului, nr. 10C, si are codul unic de inregistrare 35631160. SC DAN EVALPREST SRL este membru corporativ ANEVAR, avand autorizatia 0547.

In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza prezentul raport de evaluare si care sunt mentionati mai sus; la data elaborarii prezentului raport de evaluare semnatarii acestuia sunt evaluatori autorizati, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si au competenta necesara intocmirii acestuia.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare "calitatile" si "defectele" care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa, Destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili daca bunul evaluat este corespunzator pentru a fi acceptat ca garantie.

Prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturii in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv utilizatorilor desemnati mentionati in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit tinand cont de termenii de referinta ai evaluarii stabiliti in contractul incheiat intre evaluator si client, termenii de referinta ce sunt prezentati si in cadrul prezentului raport de evaluare in capitolul "Termenii de referinta ai evaluarii".

Prezentul raport de evaluare contine informatii adecvate doar clientului si utilizatorilor desemnati mentionati.

2.3 Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluSibiu subcapitol.

Din punctul de vedere al identificarii cadastrale a proprietatii analizate, aceasta a fost prezentata in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Din punctul de vedere al drepturilor detinute asupra proprietatii imobiliare analizate si din punctul de vedere al drepturilor evaluate acestea au fost, deasemnea, descrise in cadrul subcapitolului "3.1. Descriere juridica a proprietatii evaluate" din cadrul capitolului "3. Prezentarea datelor".

2.4 Scopul Evaluarii

Scopul pentru care a fost realizata prezenta evaluare este **luarea unei decizii de management**.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat in procedura de executare silita sau pentru asigurare.

2.5 Tipul valorii si moneda valorii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. "Scopul evaluarii"), tipul valorii adecvat este VALOAREA DE PIATA, definita de "SEV 104 – Tipuri ale valorii" ca fiind:

"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara cosntrangere"

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si exista posibilitatea de a nu fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare pot diferi fata de acest moment.

Valoarea opinata in prezentul raport de evaluare a fost determinata in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica atunci valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa dupa modificarea acestor conditii.

Valoarea opinata a fost determinata pe baza ipotezelor si a eventualelor ipoteze speciale enuntate in cadrul pct. "Ipoteze si ipoteze speciale"; mentionam ca valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa la o data viitoare in cazul in care la acea data viitoare situatia de fapt este alta decat cea descrisa in ipoteze si in eventualele ipoteze speciale enuntate la data elaborarii prezentului raport de evaluare.

Orice valoare estimata 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.

Valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinate din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunjit la suta de LEI intreaga. Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluarii iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinate exprimate in cele doua monezi putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii este cel mentionat in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

2.6 Data inspectiei, data evaluarii si data raportului de evaluare

Avand in vedere scopul evaluarii declarat la pct. "Scopul evaluarii" si tinand cont de prevederile paragrafului 37 din "GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului" inspectia proprietatii este obligatorie.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluatorul/rii mentionat/i in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere". Informatiile referitoare la data realizarii inspectiei precum si persoana/ele ce au insotit evaluatorul/ii la inspectie au fost prezentate de asemenea in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Cu ocazia inspectiei au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata precum si la vecinatati si zona, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea si vecinatatile.

Eventualele restrictii sau limitari intampinate in colectarea datelor cu ocazia inspectiei sunt prezentate la pct. "Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii".

Concluzia asupra valorii opinate in prezentul raport de evaluare a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada analizata, data evaluarii fiind cea mentionata in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Data raportului de evaluare este cea mentionata pe pagina de titlu a raportului de evaluare ce face parte integranta din prezentul raport de evaluare.

2.7 Natura si amploarea activitatilor evaluatorului

In vederea documentarii si colectarii datelor referitoare la proprietate, mentionam ca:

- evaluatorul a avut acces la toate documentele necesare elaborării raportului de evaluare;
- identificarea proprietatii a putut fi realizata cu precizie pe baza documentelor puse la dispozitie si pe baza indicatiilor furnizate de catre persoana ce a insotit evaluatorul cu ocazia inspectiei;
- cu ocazia inspectiei proprietatii evaluate a fost asigurat accesul evaluatorului si au fost vizualizate toate componentele acesteia.
- evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante in analiza tuturor componentelor proprietatii (autorizatii/restrictii legale privind utilizarea proprietatii);
- evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante in analiza existentei utilitatilor.

In vederea documentarii si colectarii datelor necesare identificarii si descrierii ariei de piata (localitate, vecinatate si zona), mentionam ca:

- evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante pentru identificarea si descrierea ariei de piata.

In vederea documentarii si colectarii datelor de piata relevante pentru aria de piata identificata, mentionam ca:

- evaluatorul a avut acces la toate datele de piata relevante (tranzactii, oferte, costuri, chirii, grade de ocupare, yeld-uri etc.).

2.8 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Investigatiile efectuate de evaluator in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- informatii privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare;
- informatii privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii;
- informatii tehnice privind regimul de mentenanta (reparatii curente) si despre interventiile semnificative realizate asupra proprietatii (extinderi, reparatii capitale, etc.);
- informatii privind descrierea elementelor constructive aparente;
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- informatii privind piata imobiliara locala;
- informatii privind costurile de incuire brute ale cladirilor, constructiilor si amenajarilor de pe amplasament;
- informatii privind standardele de evaluare;
- informatii privind metodologia de evaluare.

Sursele de informatii utilizate au fost:

- informatii primite de la client/utilizator desemnat:
 - informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului de evaluare in cadrul pct-lui "Identificarea proprietatii analizate. Descriere juridica". Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client si/sau de utilizatorii desemnati iar copii ale documentelor avute la dispozitie sunt atasate raportului de evaluare in cadrul anexelor;
 - informatiile privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client si/sau de utilizatorii desemnati;
 - informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
 - informatiile tehnice privind regimul de mentenanta (reparatii curente) si despre interventiile semnificative realizate asupra proprietatii (extinderi, reparatii capitale, etc.) au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
 - se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise de client si utilizatorii desemnati se considera a fi corecte iar evaluarea bunului analizat s-a realizat fara a efectua

verificari suplimentare, situatii particulare constatate de evaluator sunt specificate in cadrul raportului; responsabilitatea pentru veridicitatea documentelor disponibile si pentru corectitudinea informatiilor primite de la client si de la utilizatorii desemnati revine integral acestora;

- informatii culese de evaluator:
 - informatiile privind descrierea elementelor constructive aparente au fost observate de evaluator cu ocazia inspectiei; observarea acestor elemente s-a realizat in masura in care evaluatorul a avut acces;
 - informatiile despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate au fost culese de evaluator cu ocazia inspectiei;
 - informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ elemente deja existente in baza de date a evaluatorului si care au fost actualizate cu informatii publice de la participantii pe piata specifica; actualizarea informatiilor din baza de date a evaluatorului s-a realizat din informatii publice existente pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;
 - informatiile privind costurile de nou ale cladirilor, constructiilor si amenajarilor de pe amplasament au fost preluate din cataloagele de cost editate de IROVAL (Institutul Roman de Cercetari in Evaluare);
 - informatiile privind standardele de evaluare au fost preluate din colectia de standarde de evaluare a bunurilor in vigoare la data evaluarii;
 - informatiile privind metodologia de evaluare au fost preluate din bibliografia de specialitate;

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

2.9.1 Ipoteze:

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor ipoteze:

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafetelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice

a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei evaluatorul nu a identificat elemente observabile care sa conduca la concluzia ca ar exista riscuri de mediu si nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor astfel de contaminanti. Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei unor contaminanti. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si recomanda partilor interesate sa solicite sau sa faca demersurile pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare, 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 proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- Pentru acele proprietati pentru care exista un drept de ipoteca a diversilor destinatari, estimarile au fost realizate in ipoteza in care acestia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar isi va da acceptul pentru mentinerea ipotecilor asupra respectivelor proprietati.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Proprietatea imobiliara subiect se considera libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipoteza.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din extrasul de carte funciara si planurile constructiei, puse la dispozitie de catre client.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opiniile evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- 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;
- 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.
- Asupra proprietatii imobiliare subiect exista sarcini.

2.9.2 Ipoteze speciale:

In elaborarea prezentului raport de evaluare **au fost enuntate ipoteze speciale, respectiv:**

- A fost pus la dispozitia evaluatorului Certificat de Urbanism nr. 1265/31.05.2018 (valabil pana la 31.05.2019). Evaluarea a fost facuta in ipoteza speciala ca va fi emis un nou certificat de urbanism avand acelasi regim juridic, tehnic si economic.

2.10 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu "SEV 103 – Raportare" si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enuntat ipoteze speciale.

Prezentul raport de evaluare este structurat astfel:

- Introducere (*Rezumat si concluzii; Certificarea evaluarii*);
- Termenii de referinta ai evaluarii (*Identificarea evaluatorului; Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati; Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii; Scopul evaluarii; Tipul valorii si moneda valorii; Data inspectiei, data evaluarii si data raportului de evaluare; Natura si amploarea activitatii evaluatorului; Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea; Ipoteze si ipoteze speciale; Descrierea raportului; Restrictii de utilizare; Declaratia conformitatii cu SEV; Riscurile evaluarii*);
- Prezentarea datelor (*Descrierea juridica a proprietatii evaluate; Date despre aria de piata; Date despre proprietatea imobiliara evaluata; Date privind impozitele si taxele; Istoricul proprietatii; Concluzia analizei datelor prezentate*);
- Analiza pietei imobiliare specifice (*Delimitarea pietei specifice; Analiza cererii solvabile; Analiza ofertei competitive; Fapte curente; Concluziile analizei de piata*);
- Analiza datelor (*Metodologie; Analiza CMBU; Evaluarea terenului, Analiza rezultatelor si concluziile evaluarii*);
- Anexe (*Fise de calcul suplimentare; Fotografii ale proprietatii; Localizarea proprietatii; Date de piata; Documente avute la dispozitie*).

2.11 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru uzul clientului si al utilizatorilor desemnati mentionati la pct. "Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati". Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert ce ar putea intra in posesia prezentului raport de evaluare.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat la pct. "Scopul evaluarii"; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat intr-un alt scop inclusiv intr-o eventuala procedura de executare silita.

In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, perioada in care conditiile specifice ale pietei nu sufera

modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat la o alta data decat data evaluarii prezentate in raport; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat la o alta data.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru o alta proprietate similara sau chiar identica cu proprietatea evaluata; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat pentru o alta proprietate.

Raportul de evaluare, in totalitate sau parti ale acestuia, sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat de nimeni (inclusiv clientul sau utilizatorul/ii desemnati) si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior nu atrage dupa sine implicarea raspunderii evaluatorului fata de persoanele ce ar suferi prejudicii cauzate de o astfel de utilizare a raportului de evaluare (utilizare fara acordul scris al evaluatorului). De asemenea, daca o copie a prezentului raport intra in posesia unui tert (nemenionat ca fiind utilizator desemnat sau client) acest fapt nu implica dreptul de publicare integrala sau partiala a raportului de evaluare.

Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca utilizator, iar evaluatorul nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar intra in posesia unei copii a raportului si utilizeaza o astfel copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert.

2.12 Declararea conformitatii cu SEV

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data raportului de evaluare impreuna cu ghidurile de evaluare adecvate tipului proprietatii si a scopului declarat la pct. "Scopul evaluarii".

Astfel, tinand cont de tipul proprietatii evaluate si de scopul declarat din colectia de standarde de evaluare a bunurilor mai sus mentionata au fost utilizate urmatoarele standarde si ghiduri de evaluare:

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general;
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
 - SEV 102 – Documentare si conformare;
 - SEV 103 – Raportare;
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
 - SEV 105 – Abordari si metode de evaluare.
- Standarde si ghiduri pentru active:
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii prezentul raport de evaluare poate fi verificat in conformitate cu prevederile Standardului de evaluare a bunurilor "SEV 400 – Verificarea evaluarii".

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, acolo unde a fost necesara abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enuntat ipoteze speciale, care au fost asumate de catre utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare, si au devenit parte integranta din instructiunile evaluarii, repectiv termenii de referinta ai evaluarii (conform prevederilor "SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii").

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Descriere juridica a proprietatii evaluate

3.1.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii imobiliare

Tipul proprietatii: **teren intravilan**

Adresa proprietatii: **str. Salzburg, FN, jud. Sibiu**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata din acte de **14.325 m2**, suprafata masurata de **14.395 m2**, categoria de folosinta *arabil*, inregistrat in CF nr. 105650 a UAT Sibiu, cu nr. CAD 105650; eventualele componente non-imobiliare atasate proprietatii sunt descrise in cadrul raportului la pct. "Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare", unde se face mentiunea daca aceste componente non-imobiliare sunt sau nu incluse in valoarea opinata.

Identificare cadastrala:

- teren:

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105650	Din acte: 14.325 Masurata: 14.395	

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	14.395	-	-	-	NR.TP 192/5/2

3.1.2 Proprietar si sarcini inregistrate in Cartea Funciara a proprietatii analizate

Conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului proprietarul/rii proprietatii analizate este/sunt:

- **TRANSCOM SA**

Conform extraselor de carte funciara puse la dispozitie, in cartea funciara a imobilului sunt inregistrate urmatoarele observatii referitoare la sarcini:

- nu exista sarcini inregistrate in cartea funciara a imobilului de evaluat;
- unul sau mai multe drepturi de ipoteca ce afecteaza drepturile asupra proprietatii;
- unul sau mai multe drepturi de superficie ce afecteaza drepturile asupra proprietatii;
- unul sau mai multe drepturi de servitute ce afecteaza drepturile asupra proprietatii;
- alte sarcini ce afecteaza dreptul de proprietate.

Avand in vedere cele mentionate mai sus descrierea eventualelor sarcini inregistrate in cartea funciara este:

- exista sarcini in CF.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
102643 / 14/11/2018		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4042, din 02/11/2018 emis de MARGINEAN RAZVAN EMILIAN;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2750000 LEI, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) CARABULEA MARINA	

3.1.3 Drepturi detinute si drepturi evaluate

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietatii imobiliare sintetic proprietatea evaluata este structurata astfel:

- terenul este detinut cu **drept de proprietate, exclusiv** dobandit prin **cumparare**;
- eventuale componente non-imobiliare: **nu exista componente non-imobiliare incluse in valoarea opinata** iar din punctul de vedere al drepturilor asupra eventualelor componente non-imobiliare precizam ca **nu este necesara o descriere a acestor drepturi intrucat nu exista componente non-imobiliare incluse in valoare.**

In afara drepturilor asupra proprietatii prezentate anterior referitor la drepturile de proprietate evaluate **mentionam ca nu exista situatii particulare.**

In cadrul raportului au fost evaluate toate drepturile detinute asupra proprietatii si descrise mai sus.

3.1.4 Documente puse la dispozitia evaluatorului

Aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/utilizatorii desemnati si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. In vederea documentarii corespunzatoare cu privire la aspectele juridice al proprietatii evaluate, evaluatorul a avut la dispozitie urmatorul set de documente:

Denumire document / Nr. si data

Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 4042/02.11.2018 de BNP Marginean Razvan Emilian Extras CF pentru informare nr. 105650 a UAT Sibiu – cerere nr. 44006/30.04.2024
Certificat de Urbanism nr. 1265/31.05.2018

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii au fost facute asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea; aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

3.1.5 Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare

Referitor la eventualele componente non-imobiliare precizam ca **nu exista componente non-imobiliare incluse in valoarea opinata.** Avand in vedere acest aspect in lista de mai jos sunt prezentate componentele non-imobiliare incluse in valoare:

- nu este cazul.

3.2 Date despre aria de piata - localitate, zona si vecinatati

3.2.1 Descrierea localitatii

Proprietatea evaluata se afla in localitatea **SIBIU** fiind o localitate tip urban din judetul **Sibiu**. Localitatea in care se afla proprietate este un municipiu din judet.

Localitatea in care se afla proprietatea este traversata de urmatoarele drumuri europene/nationale/judetene ce fac legatura localitatii cu alte localitati: **DN1.**

La nivelul localitatii infrastructura rutiera este bine dezvoltata avand o calitate foarte buna.

Principalele mijloace de transport in comun al persoanelor ce circula pe raza localitatii sunt:

Raport de evaluare

- autobuze troleibuze tramvaie microbuze
 metrou fara mijloace de transport in comun pe raza localitatii

Pe langa mijloacele de transport in comun a persoanelor localitatea in care este amplasata proprietatea beneficiaza de urmatoarele tipuri de transport (persoane si marfuri) intre localitati:

- rutier feroviar aerian naval
 fara mijloace de transport in comun ce fac legatura cu alte localitati

Din punct de vedere al dezvoltarii economice a localitatii precizam ca, raportat la nivel national, localitatea are o economie puternic dezvoltata, populatia ocupata activand preponderent in:

- comert servicii industrie mica industrie
 agricultura/zootehnie activitati agro-industriale institutii publice altele

Prin gradul de dezvoltare economica si prin numarul operatorilor economici de pe raza localitatii putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a fortei de munca si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru forta de munca un interes:

- foarte ridicat ridicat mediu scazut
 foarte scazut nu prezinta nici un interes

Din punct de vedere demografic municipiul Sibiu in care este amplasata proprietatea are aproximativ **388.325** locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe tara si cu un nivel inalt de pregatire generat de existenta la nivelul localitatii a urmatoarelor tipuri de institutii de invatamant:

- prescolar primar gimnazial liceal
 universitar post univesitar/doctorat formare profesionala alternativa

Institutii de invatamant existente pe raza localitatii sunt administrate/finantate:

- public privat parteneriat public-privat

Prin oferta educationala reprezentata de tipurile de institutii de invatamant existente precum si de numarul acestora, putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a cursantilor si din alte localitati/regiuni, localitatea, din punctul de vedere al ofertei educationale, prezinta pentru acestia un interes:

- foarte ridicat ridicat mediu scazut
 foarte scazut nu prezinta nici un

În cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini cu privire la amplasarea localitatii în cadrul județului/regiunii.

3.2.2 Descrierea zonei

Zona in care se afla amplasata proprietatea evaluata este o zona **periferica a localitatii** fiind o zona cu o atractivitate **medie**.

Din punctul de vedere al tipului proprietatilor existente in zona, aceasta este o zona in care se intalnesc proprietati avand urmatoarele utilizari:

- rezidentiala comerciala administrativa industriala
 mica industrie logistica agro-industriala agricola
 institutii publice institutii de cultura institutii de invatamant alte tipuri

si **nu exista** tendinte de conversie ale proprietatilor din zona pentru alte utilizari.

Principalele mijloace de transport in comun al persoanelor ce circula in zona sunt:

- autobuze troleibuze tramvaie microbuze
 metrou fara mijloace de transport in comun pe raza localitatii

Raport de evaluare

Din punctul de vedere al locurilor de parcare publice existente in zona precizam ca acestea sunt intr-un numar **intr-un numar suficient** accesul publicului la acestea fiind:

fara plata contra cost privat (cu acces restrictionat pentru

In zona in care este amplasata proprietatea sunt prezente urmatoarele retelele urbane de utilitati:

energie electrica apa canalizare gaze naturale
 termoficare (public) retele comunicatii retele comunicatii

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini cu privire la amplasarea zonei in cadrul localitatii.

3.2.3 Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces

Amplasamentul analizat este situat la adresa mentionata in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" accesul realizandu-se astfel:

- Accesul catre proprietatea subiect se realizeaza din drumul asfaltat (conf. Google Maps), prin intermediul unei *cale de acces de cca 3 ml.*

Din punctul de vedere al tipului proprietatilor din imediata vecinatate, acestea prezinta urmatoarele utilizari:

rezidentiala comerciala administrativa industrială
 mica industrie logistica agro-industrială agricola
 institutii publice institutii de cultura institutii de invatamant alte tipuri

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul **ingrijit**

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini de ansamblu cu privire la localizare proprietatii analizate si a vecinatatilor.

3.3 Date despre proprietatea imobiliara evaluata

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluSibiu subcapitol. Proprietatea imobiliara evaluata este formata din teren si o casa unifamiliala. In cele ce urmeaza vom face o prezentare a terenului subiect.

3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietatii analizate

Conform documentelor puse la dispozitie proprietatea evaluata dispune de urmatoarele suprafete de teren:

- total: suprafata din acte de 14.325 m², suprafata masurata de 14.395 m², din care:
 - teren ce sustine utilizarea existenta: 14.395 m², din care:
 - in proprietate: 14.395 m²
 - in folosinta (concesionat): 0,00 m²
 - teren in exces: 0,00 m², din care:
 - in proprietate: 0,00 m²
 - in folosinta (concesionat): 0,00 m²

In cele ce urmeaza prezentam caracteristicile terenului necesar pentru a deservi sau sustine utilizarea existenta:

Descrierea terenului – ce deserveste/sustine activitatea

Suprafata teren: 14.395 m², suprafata necesara pentru a deservi sau sustine utilizarea existenta
Forma: rectangulara
 aprox. rectangulara
 poligonala

Descrierea terenului – ce deservește/sustine activitatea

Front stradal total: neregulata
aproximativ. 55,00 ml cale de acces

Topografie: **Planeitate:**
 fara denivelari
 usor denivelat
 denivelat

Inclinare:
 orizontal
 usor inclinat
 inclinat
 panta accentuata

Amenajari: **Imprejmuiri:**
 nu exista exista
 - descriere:

Platforme betonate:
 nu exista exista
 - descriere: ...

Terasari:
 nu exista exista
 - descriere:

Ziduri de sprijin:
 nu exista exista
 - descriere:

Utilitati publice existente in zona: energie electrica
 - distanta fata de limita terenului: la limita cca 20 de metri
 apa
 - distanta fata de limita terenului: cca 20 de metri
 canalizare
 - distanta fata de limita terenului: cca 20 de metri
 gaze naturale
 - distanta fata de limita terenului: NU
 termoficare (public)
 - distanta fata de limita terenului: NU
 retele comunicatii
 - distanta fata de limita terenului: NU

Utilitati racordate pe teren: energie electrica la retea publica generator e.e. (combustibil)
 panouri fotovoltaice eolian
 - observatii:
 apa la retea publica put forat rezervor apa

Descrierea terenului – ce deservește/sustine activitatea

- observatii:

- canalizare** la retea publica fosa septica
 bazin vidanjabil static de

- observatii: ...

- gaze naturale** la retea publica rezervor GPL

- observatii:

- termoficare** la retea publica sursa proprie

- observatii: ...

- retele comunicatii**

- observatii: ...

Riscuri de mediu:

- nu exista exista

- descriere: ...

Riscuri de alunecare:

- nu exista exista

- descriere: ...

Rețele ce tranzitează terenul și care impun restricții de construire

- nu exista exista

- descriere: ...

Alte restricții de construire identificate

- nu exista exista

- descriere: ...

In cele ce urmează prezentăm caracteristicile terenului în exces/surplus:

- nu este cazul.

Conform **CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 1265/31.05.2018:**

REGIMUL JURIDIC:

Terenul este:

- situat în INTRAVILAN
- grevat cu servitute NU
- zonă protejată NU
- cu interdicții de construire DA - până la elaborare /aprobare PUD
- zonă declarată de interes public NU

REGIMUL ECONOMIC:

- folosință actuală: teren arabil
- destinația: UEt Zonă de activități economice cu caracter comercial (S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R) stabilită prin: PUG SIBIU, APROBAT CU HCL NR. 165/28.04.2011 ȘI PUZ APROBAT CU HCL NR.217/30.07.2015
- reglementări fiscale ZONA DE IMPOZITARE "C"

REGIMUL TEHNIC:

- procentul de ocupare al terenului (POT): POT maxim 70% se calculează adăugându-se suprafața construită existentă la sol la cea nou construită coeficientul de utilizare al terenului (CUT): CUT maxim 2,4 se calculează adăugându-se suprafața construită desfășurată existentă la cea nou construită
- dimensiunile și suprafețele parcelelor: 14325MP

3.4 Date privind impozitele si taxele

Evaluatorul, analizand zona si piata locala, mentioneaza ca impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pietei si ca nu exista nici un avantaj sau dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoarea de piata opinata in cadrul raportului nu este influentata de nivelul acestora.

3.5 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Terenul a fost dobandit prin cumparare, in baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 4042/02.11.2018 de BNP Marginean Razvan Emilian.

Evaluatorul nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus. Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator de eventualele prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.

3.6 Concluzia analizei datelor prezentate

Avand in vedere cele evidentiate anterior se poate concluziona ca proprietatea evaluata este una **atractiva** in comparatie cu proprietatile similare din aria de piata analizata.

4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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 pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ 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 precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele 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. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor 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 și de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții 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 segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

4.1 Delimitarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip **teren intravilan**. Analizând **vecinătățile, zona și localitatea**, am constatat că aria de piață a acestei proprietăți este una **locală**, fiind reprezentată de limitele **municipiului Sibiu**.

4.2 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru închiriere însă există și o cerere potențială pentru cumpărare, însă cererea pentru cumpărarea de proprietăți similare chiar dacă este relevantă ea este mai puțin solvabilă din cauza puterii financiare a potențialilor cumpărători. Cererea potențială pentru astfel de proprietăți este reprezentată în principal **atât de persoane fizice cât și de persoane juridice** interesați de **cumpărarea** de proprietăți similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu putere financiara **mare**;
- astfel de potentiali cumparatori **exista sau pot fi atrasi** in aria de piata definita;

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel global **mediu** al cererii.

4.3 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- **exista** la vanzare proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mediu**;
- **nu exista** la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **inexistent**;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chiriasi) **mediu**;
- **nu exista** tendinta de conversie spre utilizari alternative.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este **mediu**.

4.4 Fapte curente

Piata terenurilor a cunoscut inainte de 2008 o perioada de crestere semnificativa. De la un an la altul preturile unitare de vanzare au inregistrat cresteri semnificative. In aceasta perioada a crescut in mod constant si numarul unitatilor scoase la vanzare.

Incepand cu anul 2008, o data cu criza financiara, cererea pentru terenuri cu destinatie industriala s-a diminuat, ceea ce a inceput sa se reflecte in preturi. Scaderea nivelului cererii a fost cauzat de scaderea increderii cumparatorilor in viitorul economic global si ulterior a generat si o neincredere majora la nivelul destinatarilor care au impus conditii de finantare din ce in ce mai stricte.

Situatia incerta a pietei imobiliare s-a pastrat pana la sfarsitul anului 2014/inceputul anului 2015 cand, pe fondul intensificarii eforturilor guvernamentale de sustinere a sectorului imobiliar, conditiile de finantare au devenit mult mai accesibile si astfel cererea s-a inscris pe un trend ascendent.

Cererea pentru terenuri cu destinatie industriala amplasate in SIBIU a crescut semnificativ in perioada 2016-inceputul anului 2022, ca urmare a dezvoltării accentuate a localitatii. Incapand cu a doua parte a anului 2022, cererea a scazut usor, in prezent fiind la un nivel relativ stabil. Pe termen scurt si mediu estimam o mentinere a acestui trend.

Pentru terenurile cu destinatie industriala din aria de piata a proprietatii evaluate oferta de vanzare se situeaza in intervalul 25 €/mp – 50 €/mp.

Pe piata terenurilor cu destinatie industriala situate in aria de piata a proprietatii evaluate s-au identificat oferte de **vanzare relevante**.

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile.

5 ANALIZA DATELOR

5.1 Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, evaluarea unei proprietati imobiliare presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- **analiza Celei Mai Bune Utilizari (C.M.B.U.)** - in cadrul analizei C.M.B.U. trebuie realizate cele trei teste (posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar) dupa care se determina utilizarea care maximizeaza valoarea proprietatii. Analiza C.M.B.U. trebuie sa fie realizata distinct pentru terenul considerat liber si pentru proprietatea construita;
- **evaluarea terenului** - valoarea de piata a terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare; asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori si tehnici sau analize): comparatia directa, alocarea, extractia, tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, tehnica parcelarii si dezvoltarii
- **evaluarea proprietatii imobiliare** - valoarea de piata a proprietatii trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare; asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru determinarea valorii de piata a proprietatii, exista 3 abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice: abordarea prin PIATA, abordarea prin VENIT si abordarea prin COST.

5.2 Analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)

Conceptul de Cea mai Buna Utilizare (CMBU) este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

In viziunea SEV 100 – Cadrul general (paragrafele 32, 33 si 34), valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) si o defineste ca fiind:

„utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar”

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Orice imobil reprezinta o "simbioza intre doua entitati": terenul si amenajarile acestuia si este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. "Contributia", pozitiva sau negativa, a amenajarilor este in relatie directa si cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" intre utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren. Sa mai spunem si faptul ca, de regula, factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pietei pentru utilizarile amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati.

Cea Mai Buna Utilizare trebuie analizata distinct pentru:

- pentru terenul considerat liber;

- si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizarilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare; C.M.B.U. se afla printre utilizarile care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza potentialul entitatii analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Zona in care se afla terenul studiat este una in care predomina utilizarea industrială, aceasta fiind CMBU acceptata de zona si, implicit si de terenurile analizate, aceasta fiind posibila, permisa legal si fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare.

Concluziile analizei CMBU

Pe baza CMBU si a analizelor anterioare se pot identifica proprietati comparabile cu cea evaluata care pot valida utilizarea curenta ca fiind cea care maximizeaza productivitatea proprietatii analizate.

Proprietatea evaluata este una de tip teren cu utilizare industrială – si va fi evaluata in contextul faptelor curente din piata sa.

5.3 Evaluarea terenului

5.3.1 Descrierea metodologiei de evaluare a terenului

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

Asa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- metoda comparației directe – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
- metoda alocării – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
- metoda extracției – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
- metoda reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
- metoda capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
- metoda parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

Caracteristicile terenului ce compune amplasamentul analizat au fost prezentate în cadrul capitolului „2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren”.

5.3.2 Alegerea și aplicarea metodei de evaluare a terenului

Având în vedere CMBU a terenului analizat, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin metoda comparației directe aceasta fiind considerată cea mai adecvată.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare și persoanele direct implicate în ofertare.

Raport de evaluare

Din datele de piata prezentate la pct. "Fapte curente" din cadrul subcapitolului "Analiza pietei imobiliare specifice" am selectat comparabilele prezentate mai jos:

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	tranzactie	tranzactie
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fara - intravilan	similar	similar	similar
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	16.10.2023	06.02.2024
7	Localizare:	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu	Sibiu, str Barcelona front 2, jud. Sibiu	Sibiu, str Barcelona front 2, jud. Sibiu
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	14.395,00 m ²	6.000,00 m ²	5.000,00 m ²	8.000,00 m ²
	Forma:	regulată	regulată	regulată	regulată
	Front stradal total:	55,0 ml	18,5 ml	32,7 ml	40,0 ml
	Raportul dintre front stradal și adancime:	21/100	6/100	21/100	20/100
	Topografie (planeitate):	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari
	Topografie (inclinare):	orizontal	orizontal	orizontal	orizontal
9	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/da/da/nu/nu	da/da/da/nu/nu la cca 100 ml	da/da/da/nu/nu la cca 100 ml	da/da/da/nu/nu la cca 100 ml
10	Zonare:	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii
	Pret total (eur)		200.000 €	160.000 €	240.000 €
	Pret unitar (euro / m ²)		33,3 €/m ²	32,0 €/m ²	30,0 €/m ²

Unitatea de comparatie utilizata in cadrul analizei pe perechi de date a fost pretul unitar de vanzare total (eur/m²). Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat si au fost aplicate ajustari cantitative exprimate procentual sau in valoare absoluta.

Grila de comparatii este urmatoarea:

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu	Sibiu, str Barcelona front 2, jud. Sibiu	Sibiu, str Barcelona front 2, jud. Sibiu
	Suprafata	14.395,00 m ²	6.000,00 m ²	5.000,00 m ²	8.000,00 m ²
	Pret total (eur)		200.000 €	160.000 €	240.000 €
	Pret unitar (euro / m ²) - criteriu de comparatie		33,3 €/m ²	32,0 €/m ²	30,0 €/m ²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	tranzactie	tranzactie
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	0%	0%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-3,3 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		30,0 €/m ²	32,0 €/m ²	30,0 €/m ²
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²

Raport de evaluare

	Pret ajustat (euro/m ²)	30,0 €/m ²	32,0 €/m ²	30,0 €/m ²
2	RESTRICTII LEGALE			
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		30,0 €/m ²	30,0 €/m ²
3	CONDITII DE FINANTARE			
	Conditii de finantare	normale	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		30,0 €/m ²	30,0 €/m ²
4	CONDITII DE VANZARE			
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		30,0 €/m ²	30,0 €/m ²
5	CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE			
	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara
	Ajustare unitara		0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
	Ajustare procentuala		0%	0%
	Pret ajustat (euro/m ²)		30,0 €/m ²	30,0 €/m ²
6	CONDITII DE PIATA			
	Conditii de piata	prezent	prezent	16.10.2023
	Ajustare procentuala		0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		30,0 €/m ²	30,0 €/m ²
7	LOCALIZARE			
	Localizare	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu	Sibiu, str Barcelona front 2, jud. Sibiu
	Ajustare procentuala		10,0%	10,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		3,0 €/m ²	3,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		33,0 €/m ²	33,0 €/m ²
8	CARACTERISTICI FIZICE			
	Marime	14.395,00 m ²	6.000,00 m ²	5.000,00 m ²
	Forma	regulată	regulată	regulată
	Ajustare procentuala		-10%	-5%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		-3,3 €/m ²	-1,7 €/m ²
	Front stradal	55,0 ml	18,5 ml	32,7 ml
	Raport dintre front stradal si adancime	21/100	6/100	21/100
	Ajustare procentuala		0%	-5%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre latari		0,0 €/m ²	-1,8 €/m ²
	Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
	Ajustare procentuala		0%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		-10%	-15%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-3,3 €/m ²	-5,3 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		29,7 €/m ²	29,7 €/m ²
9	UTILITATI DISPONIBILE			
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/da/da/nu/n u	da/da/da/nu/n u la cca 100 ml	da/da/da/nu/n u la cca 100 ml

Raport de evaluare

Ajustare totala pentru utilitati		0 €	0 €	0 €
Ajustare unitara pentru utilitati		2,00 €/m ²	2,00 €/m ²	2,00 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		31,7 €/m²	31,9 €/m²	31,7 €/m²
10 ZONAREA				
Zonarea	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		31,7 €/m²	31,9 €/m²	31,7 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		31,7 €/m²	31,9 €/m²	31,7 €/m²
Ajustare totala neta	(absolut)-neta	1,70 €/m ²	0,08 €/m ²	1,70 €/m ²
	(procentual)-neta	5,7%	0,3%	5,7%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	8,31 €/m ²	10,48 €/m ²	8,30 €/m ²
	(procentual)-bruta	27,7%	32,8%	27,7%

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respectiv: Comparabila 1

Suprafata teren proprietate de baza 14.395,00 m²

Opinie (pret ajustat unitar) **31,7 €/m²**
157,9 lei/m²

INDICATIA VALORII DE PIATA 456.800 €
teren PROPRIETATE DE BAZA 2.273.174 lei

Data evaluarii 14-05-24

Curs lei / eur 4,9763

Ajustarile cantitative luate in considerare au fost:

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	tranzactie	tranzactie
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	nu au fost aplicate ajustari intrucat comparabila este tranzactie	nu au fost aplicate ajustari intrucat comparabila este tranzactie
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar

Raport de evaluare

	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3	Conditii de finantare	normale Explicatii ajustari:	similare nu au fost aplicate ajustari	similare nu au fost aplicate ajustari
4	Conditii de vanzare	normale Explicatii ajustari:	normale nu au fost aplicate ajustari	normale nu au fost aplicate ajustari
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara Explicatii ajustari:	fara nu au fost aplicate ajustari	fara nu au fost aplicate ajustari
6	Conditii de piata	prezent Explicatii ajustari:	prezent nu au fost aplicate ajustari	16.10.2023 nu au fost aplicate ajustari
7	Localizare	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu Explicatii ajustari:	Sibiu, str Salzburg, jud. Sibiu a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	Sibiu, str Barcelona front 2, jud. Sibiu a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect
8	CARACTERISTICI FIZICE			
	Marime Forma	14.395,00 m² regulată	6.000,00 m² regulată	5.000,00 m² regulată
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect

Raport de evaluare

	Front stradal Raport dintre front stradal si adancime	55,0 ml 21/100	18,5 ml 6/100	32,7 ml 21/100	40,0 ml 20/100
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ superior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ superior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
	Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/da/da/nu/nu	da/da/da/nu/nu la cca 100 ml	da/da/da/nu/nu la cca 100 ml	da/da/da/nu/nu la cca 100 ml
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 2 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 2 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 2 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietatii subiect
1 0	Zonarea	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii	industrial, depozite, servicii
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Suprafata teren proprietate de baza	14.395,00 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	31,7 €/m ²
	157,9 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA	456.800 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	2.273.174 lei
Data evaluarii	14-05-24
Curs lei / eur	4,9763

5.3.3 Rezultatul aplicarii metodei

Rezultatul aplicarii metodei de evaluare utilizate in determinarea valorii de piata a terenului analizat este:

	EUR	LEI
Valoare de piata teren	456.800	2.273.174

5.4 Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Metodologia de evaluare aplicata in cadrul raportului de evaluare a inclus:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;

Rezultatul abordarilor: aplicarea metodologiei de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra "valorii de piata" a proprietatii:

Metoda	EUR	RON
Comparatiilor directe	456.800	2.273.174

Raportarea valorii: avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra "valorii de piata" a terenurilor analizate, la data evaluarii este cea obtinuta in cadrul metodei comparatiilor directe care este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor destinatarului si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte de piata relevante si suficiente. Astfel, indicatia asupra "valorii de piata" a proprietatii analizate este:

456.800 eur
(echivalent a 2.273.174 lei)

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valorile opinat au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valorile opinat nu reprezinta valoare de asigurare.

Cu stima,

SC DAN EVALPREST SRL

Membru corporativ ANEVAR, aut. nr. 0547

