

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTARE FINANCIARA

Client:
MECON S.A. BRASOV

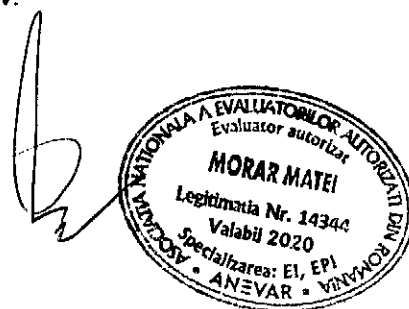
Destinatar:
DEPARTAMENTUL CONTABILITATE
Raportare financiară pentru înregistrare în contabilitate.

Proprietatea imobiliara:

Proprietate imobiliara - Terenuri cu construcții industriale
Adresa:
Municipiul Brasov, Strada Sos. Cristianului nr 6.

P.F.A. MORAR MATEI Sanpetru, Str. Primaverii Nr.327- Judetul Brasov.

TERENURI



1 SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietate imobiliara de tip << *terenuri intravilane* >> situate in municipiul Brasov, str. Soseaua Cristianului nr 6, Jud. Braşov, dupa cum urmeaza:

Nr. crt	ACTIV	Suprafata
1	Nr. CF vechi:9847 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/1 Adresa: Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 105371	8.514
2	Nr. CF vechi:9847 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/2Adresa: Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 106935	8.323
3	Nr. CF vechi:9847 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/6Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 107244 Teren neimprejmuit;	9.177
4	Nr. CF vechi:9847A+21 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/4 Loc. Brasov, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 113553	3.638
5	Nr. CF vechi:9847A+22 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/5 Loc. Brasov, Str Soseaua Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 113555 Teren neimprejmuit	7.050
6	Nr. CF vechi:9847A+20 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/3 Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 113639 7.334 Teren neimprejmuit;	7.334

Imobilele sunt inscrise in CF ale Municipiului Brasov, avand ca proprietar entitatea MECON S.A. BRASOV, Cod de Inregistrare Fiscală 1113237, nr. de înregistrare la Registrul Comerţului J08/54/1991,cu sediul în Brasov str. Soseaua Cristianului nr 6.

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definită in standardul international de evaluare "SEV 100– Cadrul general", in vederea evidentierii valorilor acestora in evidentele contabile ale societatii, la data de 31.12.2020, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

Valoarea proprietatii imobiliare, a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general;
- ✓ SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 - Implementare;
- ✓ SEV 103 - Raportare;
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri;
- ✓ Ghidurile de evaluare editate de către IROVAL.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru comandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valorile se prezintă astfel:

496

Nr. crt	Activ	Nr. CAD	Suprafața	Valoare EURO	Valoare LEI
1	Teren intravilan	105371	8514	672,606	3,275,188
2	Teren intravilan	106935	8323	657,517	3,201,713
3	Teren intravilan	107244	9177	724,983	3,530,232
4	Teren intravilan	113553	3638	287,402	1,399,475
5	Teren intravilan	113555	7050	556,950	2,712,012
6	Teren intravilan	113639	7334	579,386	2,821,262
TOTAL			44,036	3,478,844	16,939,882

Valorile nu cuprind TVA

CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	PREZENTAREA RAPORTULUI	5
	Clientul si instructiunile evaluarii	5
	Scopul evaluarii	5
	Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate	5
	Data evaluarii	5
	Data inspectiei	5
	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	5
	Moneda raportului	5
	Ipoteze si ipotezele speciale	6
	Riscul de garantie	8
	Valabilitatea raportului	8
	Responsabilitatea fata de terti	8
	Clauza de nepublicare	8
	Sursele de informatii	8
	Declaratie de conformitate	9
3	PREZENTAREA DATELOR	9
	Descrierea zonei	9
	Descrierea amplasamentului	12
	Situatia juridica	11
	Analiza pietei imobiliare	12
4	ANALIZA DATELOR	15
	Cea mai buna utilizare	15
	Procedura de evaluare	15
	Abordarea prin comparatii de piata	17
	Reconcilierea valorilor	17
	Opinia evaluatorului asupra valorii	17
5. ANEXE		19
	Certificare	19
	Anexe	

2 PREZENTAREA RAPORTULUI

Clientul si instructiunile evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adreseaza entitatii MECON S.A. BRASOV, în calitate de client și destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii îl reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul de evaluare ANEVAR (editia 2020) , in vederea înregistrării în situațiile financiare.

Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara de tip terenuri intravilane situate in municipiul Brasov. Imobilele sunt inscrise in CF al Municipiului Braşov si apartin MECON S.A. BRASOV. S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil si marketabil.

Data evaluarii

Data evaluarii este 31.12.2020, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunilor noiembrie- decembrie 2020.

Data inspectiei

Inspectia proprietatilor s-a realizat de catre Morar Matei (evaluator acreditat A.N.E.V.A.R, membru titular nr. 14344) in intervalul 10.01 – 15.01.2021, in prezenta reprezentantului clientului, care a asigurat accesul pe proprietati si a furnizat informatii referitoare la imobilele evaluate. In cadrul inspectiei s-au facut fotografii, s-a analizat amplasamentul, finisajele si vecinatatile proprietatii evaluate. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare, aceasta facand obiectul standardului de evaluare **SEV 100 – Cadru General**. Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe. Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

-  *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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*

Abordarea evaluarii proprietatilor este conform prevederilor standardelor de evaluare ANEVAR (editia 2020):

- Definitii IVS

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general

Standarde generale:

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii

Standarde referitoare la active:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Aplicatii ale evaluarii:

- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 400 – Verificarea evaluarii

Ghiduri metodologice de evaluare:

- GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373 / 11.04.2013 a fost publicata in Monitorul Oficial nr. 213 / 15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in data de 19.04.2013.

Moneda raportului

Valoarea este exprimata in RONsi EUR. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale caror exprimare era “in valuta” este de 4,8737 RON/1EUR, cursul BNR valabil la data evaluarii. Se menționează, însă, că o eventuala conversie în valuta a opiniei finale, o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb și evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare și cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

Ipoteze si ipoteze speciale.

Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze - Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluarii sau altor servicii de evaluare furnizate.

- ❖ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar – administratorul societatii au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata ca fiind fara sarcini, ipoteci sau orice interdictie de instrainare, grevare, restructurare si demolare. Evaluatorul nu are cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- ❖ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor urbanistice si restrictiilor de zonare si utilizare, conform PUZ pentru municipiul Brasov;
- ❖ Nu am realizat nici un fel de investigatii pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne aparente ale proprietatii solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperii;
- ❖ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentarii evaluarii 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 in lumina faptelor care sunt disponibile la data evaluarii;
- ❖ Suprafata de teren luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de catre proprietar si realizate de catre personalul avizat;
- ❖ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ❖ Situatiia actuala a proprietatilor imobiliare si scopul prezentat al evaluarii, a 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;
- ❖ Suprafetele mentionate au fost preluate din documentatia cadastrala pusa la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- ❖ Evaluatorul, considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare, au fost rezonabile in lumina faptelor care sunt disponibile la data evaluarii;
- ❖ 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.

Ipoteze speciale

- ❖ Nu am efectuat masuratori ale proprietatii analizate. Am considerat informatiile referitoare la suprafete puse la dispozitie de catre client ca fiind adevarate si corecte. In cazul in care aceasta presupunere se dovedeste falsa, evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din folosirea planurilor sau documentelor puse la dispozitie de catre client.
- ❖ Nu am efectuat investigatii cu privire la efectuarea fundatiilor constructiei in baza si cu respectarea Memoriului tehnico-constructiv si arhitectural, ne avand aceasta calitate. Aceasta cade in sarcina exclusiv a clientului.
- ❖ Evaluarea noastra a avut in vedere conditia generala a proprietatii asa cum a reiesit din observatiile facute in timpul inspectiei. Nu am realizat o expertiza a starii in care se afla proprietatea analizata; nu am inspectat partile din structura cladirilor care nu sunt aparente sau care sunt inaccesibile. De aceea nu suntem in masura sa afirmam ca aceste constructii analizate sunt solide din punctul de vedere al structurii sau ca nu au defecte. Evaluarea se bazeaza pe presupunerea ca acestea nu sufera de nicio problema precum: deteriorari sau degradari de orice fel, infestari sau contaminari de orice fel, defecte de proiectare sau structurale.
- ❖ Daca evaluarea s-a bazat pe o ipoteza referitoare la starca proprietatii sau pe o expertiza a structurii, care ne-a fost pusa la dispozitie, am reflectat ipoteza respectiva sau continutul expertizei in evaluarea noastra.
- ❖ Raportul de evaluare prezent nu se refera si nici nu ofera vreo garantie legata de existenta sau inexistenta materialelor periculoase sau toxice pe proprietatea analizata. Nu putem confirma ca proprietatea nu prezinta riscuri in acest sens. In scopul evaluarii am pornit de la premisa ca o investigatie menita sa identifice materiale periculoase sau toxice pe proprietate nu va demonstra prezenta unor astfel de materiale.
- ❖ Nu au fost realizate investigatii miniere, geologice sau de alta natura care sa certifice faptul ca locatia nu prezinta defecte in ceea ce priveste fundatiile. Am pornit de la premisa ca acestea au capacitatea de sustinere a sarcinilor de catre terenul pe care este situata proprietatea este suficienta pentru a sustine constructiile prezente pe teren. De asemenea, am pornit de la premisa ca nu exista retele edilitare situate pe sau care sa traverseze proprietatea analizata amplasate astfel incat ar putea impiedica utilizarea proprietatii asa cum este ea in prezent sau care ar putea impiedica dezvoltarea sau care ar face dezvoltarea proprietatii foarte costisitoare, si ca nu exista conditii de sol nefavorabile si nici nu sunt prezente vestigii arheologice care ar putea afecta negativ ocuparea prezenta sau viitoare, dezvoltarea sau valoarea proprietatii.

- ❖ Nu au fost realizate teste cu privire la rețelele și instalațiile electrice, de termoficare, de apă și canal sau la alte servicii sau echipamente accesorii clădirilor precum lifturi, scări rulante, aparate de aer condiționat, ventilație, încălzire, centrale termice etc. Evaluarea noastră pornește de la premisa că toate serviciile, inclusiv de gaz, apă, electricitate și canalizare sunt furnizate și funcționează în mod satisfăcător.
- ❖ Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ❖ Conform reglementărilor în vigoare privind cadastrul și publicitatea imobiliară, respectiv articolul 24, alineatul 1 din Ordinul 634 din 13.10.2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în Cartea Funciară "răspunderea privind cunoașterea limitelor imobilului, indicarea și conservarea acestora revine proprietarului"

Riscul de garanție

În momentul actual, influențat de contextul economic general, atragem atenția asupra volatilității crescute a prețurilor proprietăților imobiliare. În această situație evaluatorul recomandă utilizarea valorilor estimate la data evaluării, iar pentru o utilizare la o dată ulterioară, recomandă revizuirea periodică a acestora.

Fata de riscurile menționate specific pieței imobiliare, pentru proprietatea analizată, nu s-au identificat alte riscuri decât cele menționate în cuprinsul raportului.

Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

Valorile prezentate în raport ca valori de piață, reprezintă opinia evaluatorului formată la data evaluării, cu referire la definiția valorii de piață. Având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare și ale sistemului global financiar caracterizate de o lipsă de lichidități, precum și de o volatilitate crescută, evaluatorul atrage atenția că valorile de piață estimate sunt dificil de previzionat într-o piață turbulentă, chiar și pe termen scurt. Recomandarea evaluatorului, este ca valorile estimate să fie revazute periodic.

Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțial sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare,
- Informații privind istoricul proprietății etc., furnizate de către client și preluate din documentele proprietății,

- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificarea conform documentatiilor cadastrale, acestea fiind puse la dispozitie de catre client direct evaluatorului, sau prin intermediul destinatarului raportului, respectiv
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet, agentii imobiliare si publicatii periodice de specialitate s.a.

Declaratie de conformitate

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare, nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

3 PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara << *terenuri intravilan* >>, este situata in municipiul Brasov, fiind inregistrata in evidentiile contabile ale MECON S.A. Brasov (conform localizare).

Zonele de analiza se identifica ca o zona preponderent comerciala.

Accesul in zona se face pe drumuri municipale.

1. Terenuri

Terenurile sunt situate în municipiul Braşov. Municipiul Braşov, reşedinţa judeţului, se află în centrul ţării, în Depresiunea Braşovului, situat la o altitudine medie de 625m, în curbura internă a Carpaţilor, delimitat în partea de S şi SE de masivele Postăvaru care pătrunde printr-un pînten (Tâmpa) în oraş şi Piatra Mare, la 161 km de Bucureşti. Este accesibil cu automobilul/autobuzul sau cu trenul. În apropierea sa se găsesc localităţile Predeal, Buşteni, Sinaia, Făgăraş şi Sighişoara. Municipiul are o suprafaţă de 267,32 km². Treptat, în procesul de dezvoltare, Braşovul a înglobat în structura sa satele Noua, Dârste, Honterus (astăzi cartierul Astra) şi Stupini. De asemenea, pe lângă Tâmpa, municipiul a mai înconjurat şi Dealul Şprenghei, Dealul Morii, Dealul Melcilor, Dealul Warthe, Straja (Dealul Cetăţii) şi Dealul Pe Romuri, Stejărişul şi chiar înglobează în structura sa vârful Postăvaru. Prin înglobarea în structura sa a vârfului Postăvaru, Braşovul este oraşul aflat la cea mai mare altitudine din România.

Poiana Braşov a fost din vechitimp un destinaţi adunărilor şi a practicării sporturilor de iarnă. Prima menţiune documentară a acestui loc datează din 1427, în contextul activităţilor de oierit ce aveau loc aici. Schiorii au urcat Postăvaru încă din 1895, iar în 1906 în Poiană a avut loc primul concurs de schi. Până în preajma lui 1950, staţiunea s-a menţinut în limitele dotărilor naturale. Doar câteva vilişoare sau cabane puteau fi zărite ici-colo. În 1951, la Poiana Braşov, au loc *Jocurile Mondiale Universitare de iarnă*. Cu această ocazie, se dă în folosinţă un modern hotel al sporturilor şi primul teleferic - Poiana-Postăvarul - pe o lungime de 2.150m. Urmează apoi alte şcoli de amenajări şi dotări, care au adus Poiana la înfăţişarea pe care o cunoaştem astăzi.

Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliara „terenuri construite,, are urmatoarele suprafete:

Nr. crt	ACTIV	Suprafata
1	Nr. CF vechi:9847 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/1 Adresa: Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 105371	8.514
2	Nr. CF vechi:9847 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/2Adresa: Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 106935	8.323
3	Nr. CF vechi:9847 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/6Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 107244 Teren neimprejmuit;	9.177
4	Nr. CF vechi:9847A+21 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/4 Loc. Brasov, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 113553	3.638
5	Nr. CF vechi:9847A+22 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/5 Loc. Brasov, Str Soseaua Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 113555 Teren neimprejmuit	7.050
6	Nr. CF vechi:9847A+20 TEREN Intravilan Nr. topografic:12206/1/1/3 Loc. Brasov, Sos Cristianului, Nr. 6, Jud. Brasov Nr. cadastral Nr. topografic Suprafata* (mp) Observatii / Referinte A1 113639 7.334 Teren neimprejmuit;	7.334

44036

Ne-a fost prezentat planul de amplasare in zona si delimitare a imobilului.

Vecinii proprietatii sunt:

- Persoane juridice
- Proprietati comerciale

Terenurile se afla pe str. Soseaua Cristianului nr 6, pe amplasamentul fostei intreprinderi industriale T.U.G.BRASOV.

Aceste terenuri in ansamblul lor, ocupa intreaga suprafata a insulei industriale amplasata intre str. Soseaua Cristianului, Calea Fagarasului si str. Caramidariei.

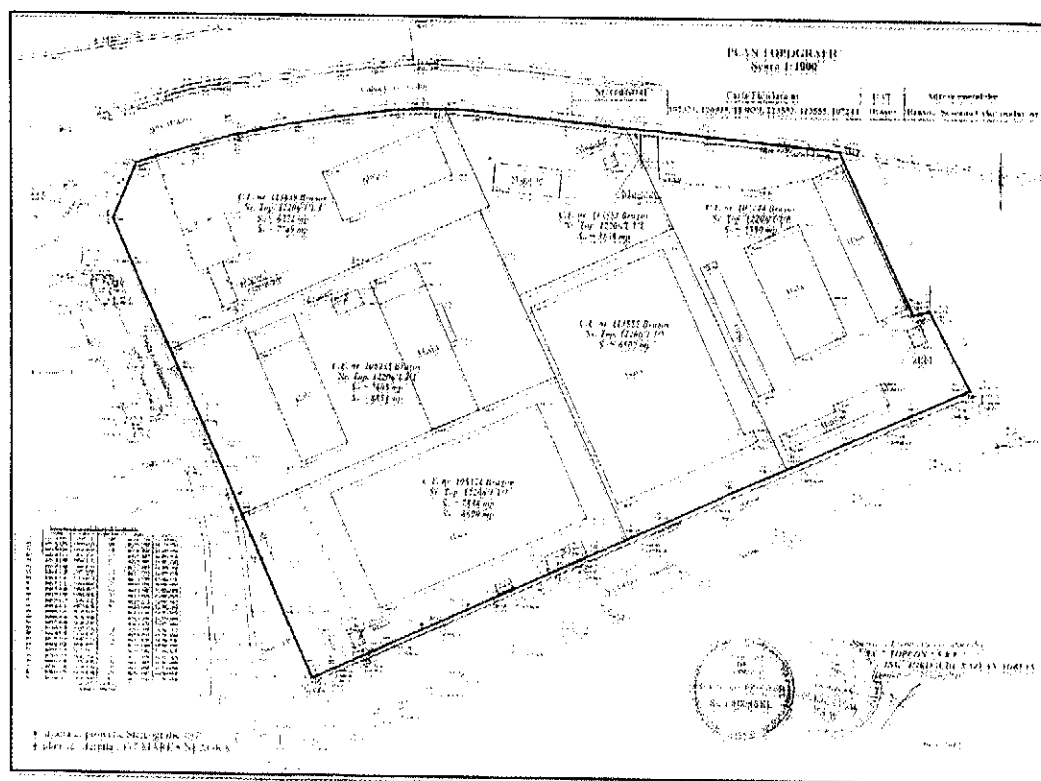
Zona a fost una preponderent industriala, avand in vecinatate fostele societati comerciale Romradiatoare SA si CERITEX SA, dar la ora actuala, in vecinatate, in afara de MECON SA, sunt doar asezari comerciale.

Situatia juridica

Imobilele sunt inscrise in CF al municipiului Braşov, prezentate mai sus.

Documentele puse la dispozitie si anexate in copie raportului sunt extrasele de CF ale terenurilor

- **Documentatia cadastrala:** a fost prezentată evaluatorului.



CF-ul	Supraf. teren mp	Cladiri pe teren	Nr inventar cladiri	Supraf. Cladire mp	Dispozitia terenului	Delimitare teren
105371	8.514	Hala repar auto + Cabina portar	100006 180009	3.981	120ml, la sos Cristianului 71.ml la str Caramidariei	Imprejmuit
106935	8.323	Hala repar motoare +Hala productie repar auto	100003 100004	1.010 1.170	64 ml la str Caramidariei 130 ml interior, vecin cu alte hale si spatii intre cladiri	Imprejmuit doar cel de la str Caramidariei
113639	7.334	Atelier de tamplarie si	100462	890	130 ml la Calea Fagarasului si	Imprejmuit doar cel de la calea Fagarasului

		vopsitorie			56 ml la interior intre alte cladiri	
113555	7.050	Hala reparatii utilaje, sediu	100002	4.425	71 ml la sos Cristianului si 101 ml la interior	Imprejmuit doar cel de la sos Cristianului
107244	9.177	C1-C7	Vezi cf-ul	1.688	50 ml la sos Cristianului 100 ml catre vecinul dinspre latura de nord	Imprejmuit 50 ml la sos Cristianului si 100 ml imprejmuit catre vecinii dinspre latura nord
113353	3.638	Liber-platforma betonata			45 ml la calea Fagarasului	Acesta este imprejmuit, restul este intre alte constructii

Documentele lipsa sunt:

- **Certificate de urbanism.** Ne-a fost prezentat.

Analiza pietei imobiliare

PREZENTAREA GENERALA A PIETEI

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip teren intravilan construit.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare, piata a carei arie geografica cuprinde intravilanul municipiului Brasov.

In analiza acestei pieti am investigat aspecte si trenduri inregistrate in ultimul an, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

" Pentru iunie 2020, prima lună de activitate (relativ) normală după ieșirea din starea de urgență, datele oficiale indică o depășire a nivelului din iunie 2019: vânzarile de imobile au ajuns la un total de 46.818 la nivel național, în creștere cu 16,4%, arată o analiză a imobiliare.ro. În iunie au fost vândute cu 14.729 mai multe proprietăți decât în mai, ceea ce echivalează cu un avans de circa 46% față de luna anterioară. Potrivit datelor ANCPI, în al doilea trimestru din 2020 au fost încheiate, la nivel național, aproape 106.000 de vânzări de imobile (o scădere de peste 20% față de trimestrul anterior sau un recul de circa 16% față de trimestrul II din 2019). Cele mai multe achiziții de imobile au ca obiect terenuri intravilane fără construcții – ceea ce sugerează meninerea unui apetit ridicat pentru dezvoltări imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ național, putem presupune ca o bună parte ar fi rezidențiale).

În prima jumătate a anului în curs, în București au fost încheiate chiar mai multe contracte de vânzare/cumpărare decât în 2019: este vorba despre un total de 44.850 de acorduri, față de 41.963 în anul precedent; aceeași tendință poate fi observată și în Ilfov, unde anul acesta au fost achiziționate 27.716 imobile, față de 21.175 în 2019.

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și centralizate de AnalizImobiliare.ro confirmă nu doar impactul restricțiilor impuse pe durata perioadei de izolare, cât și o tendință de revenire a pieței, după relaxarea acestora. Astfel, în martie 2020, când a fost declarată starea de urgență, numărul vânzărilor de imobile a fost de circa 48.400 de unități, cu 8,6% mai mare decât în perioada similară a anului anterior.

În aprilie, când efectul măsurilor luate de autorități a fost resimțit cel mai puternic, numărul achizițiilor a scăzut cu aproape 34%, la 27.021.

În mai, când Guvernul a dispus trecerea din starea de urgență la starea de alertă (după jumătatea lunii), numărul vânzărilor de imobile consemnate la nivel național a urcat la 32.089, fiind totuși cu aproape 30% mai mic decât în perioada similară a anului precedent.

Creșteri ale numărului de achiziții au mai fost consemnate în Cluj (de la 13.404 la 14.754) și Constanța (de la 8.339 la 8.843), în vreme ce scaderi au avut loc în Timiș (de la 13.567 la 10.867), Iași (de la 7.507 la 7.095) și, respectiv, în Brașov (de la 12.314 la 11.210).

- Potrivit datelor furnizate de ANCPPI, cele mai multe achiziții de imobile desfășurate la nivel național au ca obiect terenuri intravilane fără construcții – ceea ce sugerează menținerea unui apetit ridicat pentru dezvoltări imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ național, putem presupune ca o bună parte ar fi rezidențiale).
- Pe locul al doilea în clasament se situează tranzacțiile ce vizează terenuri intravilane cu construcții, acestea fiind urmate de unități individuale, apoi de terenuri extravilane agricole și apoi, la o distanță considerabilă, de terenuri extravilane neagricole.

În cel de-al doilea trimestru din 2020, terenurile intravilane fără construcții au făcut obiectul a 39.764 de contracte, în scădere de la nivelul de 45.951 de operațiuni consemnate în primele trei luni ale anului. Achizițiile de terenuri intravilane cu construcții s-au cifrat, pe de altă parte, la un total de 28.702 în perioada aprilie-iunie, ceea ce marchează, de asemenea, un declin față de nivelul înregistrat în ianuarie-martie (33.564 de achiziții). Scaderi comparativ cu primul trimestru al anului au avut loc și pe segmentul unităților individuale (de la 28.056 la 18.526 de tranzacții), dar și pe cel al terenurilor extravilane agricole (de la 24.601 la 18.191 de operațiuni). Deși curba activității de tranzacționare pe segmentul terenurilor extravilane neagricole este, în mod normal, semnificativ mai plată, și aici poate fi observat un recul trimestrial, în quantum de aproximativ o patrimă (de la 1.009 la 745 de achiziții, mai exact).

VÂNZĂRI IMOBILE ÎN PRINCIPALELE PIETE LOCALE

În cel de-al doilea trimestru din 2020, cele mai multe vânzări de imobile au fost consemnate în București (20.445) și Ilfov (15.198), pe urmatoarele locuri în clasament situându-se județele Cluj (6.521), Brașov (5.420), Constanța (4.970), Timiș (4.306) și apoi Iași (2.886).

Putem observa, astfel, niște permutări interesante în clasamentul județelor cu cea mai intensă activitate de tranzacționare, Timișul trecând de pe locul al patrulea (în T1 2020) pe cel de-al șaselea, iar Constanța, dimpotriva, de pe locul al șaptelea pe cel de-al patrulea. Comparativ cu primul trimestru al anului în curs, numărul achizițiilor de imobile a scăzut în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol, începând cu Bucureștiul (unde au fost înregistrate, în primele trei luni din an, 24.405 de contracte de vânzare).

În situații asemănătoare se găsesc și județele Cluj (unde numărul contractelor încheiate în T1 2020 ajungea la

8.233), dar și Brașov (5.790), Timiș (6.561) și, respectiv, Iași (4.209). Excepțiile de la regula sunt reprezentate, pe de altă parte, de județele Ilfov și Constanța, aici având loc, în trimestrul al doilea din an, mai multe achiziții decât în cel dintâi. Astfel, în împrejurimile Capitalei erau înregistrate, în primele trei luni ale anului, doar 12.518 vânzări, iar în Constanța doar 3.873. De remarcat este că nivelul de tranzacționare atins trimestrul trecut în zona Ilfov reprezintă chiar un maximum al ultimelor 18 luni; pe litoral, însă, rezultate ceva mai bune au fost consemnate în T4 2019.

Limitarea gradului de îndatorare

În centrul motivelor de îngrijorare semnalate de reprezentanții Asociației se află intenția Băncii Naționale a României (BNR) de a limita **gradul de îndatorare a populației**, atât pentru creditele de consum, cât și pentru cele ipotecare. „Asta ar însemna, practic, ca gradul maxim de îndatorare pentru cele din urmă să scadă de la un maximum de 65%, la cât ajunge în prezent, la 40-45%”, a explicat, pentru Imobiliare.ro, Cătălin Grigore, reprezentant al Asociației. Potrivit lui, o asemenea măsură ar avea un puternic impact asupra puterii de cumpărare a românilor, în condițiile în care aceasta este deja lovită și de alte probleme.

În replică, Dan Suciu, purtătorul de cuvânt al BNR, a declarat pentru economica.net că „nu este încă nici o decizie luată în privința regulamentului privind limitarea gradelor de îndatorare a populației”. „Intenția băncii centrale este să reorienteze creditarea, nu să o limiteze și de aceea caută cele mai bune soluții”, a spus el.

CEREREA

Cererea de terenuri a crescut semnificativ în ultimul an. Cele mai căutate sunt, în continuare, loturile cu suprafețe între 500 și 1.000 mp.

Interesul pentru terenurile din marile orașe a crescut cu procente între 18%, la Brașov, și 183%, la Iași, în ultimele 12 luni, conform Imobiliare.ro. Cel mai mult se caută cele în travilane pentru case. „Practic, după cinci ani de secetă pe acest segment, asistăm la o revigorare sănătoasă. Prețurile din zonele centrale sunt prohibitive pentru cumpărătorul mediu. Sunt vizate cartierele periferice și localitățile învecinate marilor orașe”, a spus Daniel Crainic, director de marketing la Imobiliare.ro.

În ultimul an, prețurile terenurilor cerute de vânzători au crescut cu 2%, în București, cu 10%, la Cluj-Napoca, cu 16%, la Timișoara, și cu 27%, la Constanța, au rămas aproximativ aceleași la Iași și s-au redus cu 11% la Brașov.

Dezvoltatorii de locuințe continuă investițiile și în 2015, după un an 2014 caracterizat de către aceștia ca fiind unul al ieșirii din criză, pe fondul unei cereri în creștere determinată de ieftinirea creditării, dar și a programului Prima Casă și a TVA de 5%.

OFERTA

„În acest an, piața rezidențială a cunoscut o revigorare datorată stabilizării prețurilor și adaptării locuințelor la cerințele pieței. În plus, continuarea programului Prima Casa și facilitatea fiscală de TVA 5% la locuințele până în 380.000 lei, împreună cu relaxarea condițiilor de creditare, atât prin micșorarea dobânzilor, cât și prin avansul minim perceput, au trezit apetitul de achiziție a cumpărătorilor. Totodată, dobânzile reduse la depozite încurajează clienții care au făcut economii să prefere o investiție într-o locuință unde randamentul este mai atractiv, în loc să depună banii la bancă în depozit la termen”

4 ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare

Conceptul de *cea mai buna utilizare* 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 lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibila legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul constructiilor si de destinatia initiala in raport si cu piata pe care se adreseaza proprietatile, cea mai buna utilizare care este rezonabil posibila pentru proprietatile analizate este cea de **proprietate imobiliara de tip teren intravilan cu utilizare pentru constructii**.

Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus. Metodologia de evaluare aplicata include:

- abordare prin comparatii directe,

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Abordarea prin comparatii de piata

Abordarea prin comparatii își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul Mun. București și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate, Corecție pentru Finanțare, Condiții de Vânzare Condiții ale Pieței, Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea, Componente non-imobiliare ale valorii.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativă - termen general ce identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative.

Din datele de piață au fost extrase 3 comparabile (sursele sunt prezentate în anexele la prezentul raport):

Corecțiile efectuate prin analiză comparativă a datelor de proprietate subiect s-au aplicat astfel :

- preturile de ofertă au fost ajustate cu -10% pe baza negocierilor actuale în preturile de tranzacție ;
- ajustări pentru localizare și acces ;
- ajustări pentru suprafața de teren aferentă imobilului s-au făcut pe baza diferenței suplimentare de suprafață considerată la prețul unitar al terenului rezultat analiza vânzării terenurilor libere din zonă.

Grila de comparații este prezentată în **Anexa 1**.

Rezultă valoarea de piață prin comparații, la nivelul de **79 EUR/mp**.

Valoarea este repartizată astfel:

Nr. crt	Activ	Nr. CAD	Suprafața	Valoare EURO	Valoare LEI
1	Teren intravilan	105371	8514	672,606	3,275,188
2	Teren intravilan	106935	8323	657,517	3,201,713
3	Teren intravilan	107244	9177	724,983	3,530,232
4	Teren intravilan	113553	3638	287,402	1,399,475
5	Teren intravilan	113555	7050	556,950	2,712,012
6	Teren intravilan	113639	7334	579,386	2,821,262
TOTAL			44,036	3,478,844	16,939,882

Reconcilierea valorilor

Valorile obținute sunt:

- **3.478.844 EUR** prin abordarea prin comparații,

Având în vedere consistența datelor și nivelul de execuție, metoda care ține cel mai bine seama de caracteristicile și tipul spațiilor existente în cadrul proprietății și asimilarea pe piața specifică, considerăm că valoarea de piață va trebui să se bazeze, prudent, pe rezultatul abordării prin comparația vânzărilor.

Opinia evaluatorului asupra valorii

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Tehnicile utilizate îndeplinesc criteriul adecvării, criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Având în vedere consistența datelor și nivelul de execuție, metoda care ține cel mai bine seama de caracteristicile și tipul spațiilor existente în cadrul proprietății, și asimilarea pe piața specifică, considerăm că valoarea de piață va trebui să se bazeze, prudent, pe rezultatul abordării prin comparația vânzărilor.

Având în vedere consistența datelor și nivelul de execuție, metoda care ține cel mai bine seama de caracteristicile și tipul spațiilor existente în cadrul proprietății, și asimilarea pe piața specifică, considerăm că valoarea de piață va trebui să se bazeze, prudent, pe rezultatul abordării prin comparația vânzărilor.

În urma analizei datelor și pe baza metodologiei prezentate mai sus, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății analizate, este (rotund) :

3.478.844 EUR

echivalent a 16.939.882 LEI

Valoarea nu cuprinde TVA

NOTA

În urma calculelor efectuate de către noi, în vederea determinării valorii comerciale de piață pentru aceste terenuri, a rezultat un preț de 79 Euro/mp de teren construit.

În determinarea acestui nivel de preț, am avut în vedere faptul că terenul, atât cel de sub construcții, cât și cel de tip „drumuri și platforme betonate”, se consideră afectat de construcții, deci nu este liber.

Aducerea acestor terenuri în stare de „teren liber”, reprezintă o acțiune care presupune un efort financiar considerabil, efort care implică: aprobări de dezafectare, demolări de construcții, transport moloz, depozitarea acestuia în spații special amenajate etc.

In conditiile in care acest teren ar fi la ora actuala liber de constructii, valoare lui comerciala de piata, s-ar situa in intervalul 120-150 Euro/mp.

Considerente:

- Valoarea nu este afectata de cota TVA, fiind o proprietate care se adreseaza participantilor la piata persoane fizice
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie ;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu ;
- Valoarea este subiectiva ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

5. ANEXE

Certificare

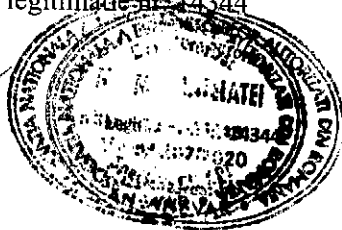
Prin prezenta, evaluatorul care a întocmit lucrarea și care semnează mai jos, declară următoarele:

- Evaluatorul declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul declară că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Evaluatorul declară că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards), ediția 2013, traduse în limba română de IROVAL, precum și Ghidurile de evaluare, editate de către IROVAL, adoptate de ANEVAR în Standardele de Evaluare ANEVAR
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR : SEV 400 – Verificarea evaluării.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Matei Morar

Evaluator autorizat EI, EPI,

Membru titular ANEVAR, legitimație nr. 14344



Anexa 1 Grile de comparatii

		Comp. A	Comp. B	Comp. C
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		106.00	70.00	78.00
		<u>106 €</u>	<u>70 €</u>	<u>78 €</u>
corectie Oferta- Tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
		<u>-10%</u>	<u>-10%</u>	<u>-10%</u>
		-€ 10.6	-€ 7.0	-€ 7.8
ELEMENTE DE COMPARATIE		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț corectat (EUR/mp)		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
LOCALIZARE SI ACCES		Superior	Inferior	inferior
Corecție (%)		-10.0%	5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	3.2 €	3.5 €
CARACTERISTICI FIZICE		inferior	superior	inferior
Corecție forma+dimens (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corecție EUR/mp		-4.8 €	-3.2 €	-3.5 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE		similar	in apropiere	la marginea terenului
Corecție EUR/mp		0.0 €	5.0 €	5.0 €
Costuri demolare		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Corecție (Eur/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONARE		superior	inferior	similar
Corecție (%)		-10.0%	10.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	6.3 €	0.0 €
DESCHIDERE LA STRADA		inferior	superior	inferior
Corecție (%)		5.0%	-5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		4.8 €	-3.2 €	3.5 €
Preț corectat (EUR/mp)		<u>76.32</u>	<u>71.15</u>	<u>78.71</u>
(%)		40.0%	42.9%	32.1%

Criterii de comparație		Oferta A	Oferta B	Oferta C
Preț de Vânzare (EUR/mp)		106.00	70.00	78.00
corecție Oferta- Tranzacție		<u>106 €</u>	<u>70 €</u>	<u>78 €</u>
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
		-10%	-10%	-10%
		-€ 10.6	-€ 7.0	-€ 7.8
ELEMENTE DE COMPARATIE		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț corectat (EUR/mp)		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
LOCALIZARE și ACCES		Superior	inferior	inferior
Corecție (%)		-10.0%	5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	3.2 €	3.5 €
CARACTERISTICI FIZICE		inferior	superior	inferior
Corecție forma+dimens (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corecție EUR/mp		-4.8 €	-3.2 €	-3.5 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE		similar	in apropiere	la marginea terenului
Corecție EUR/mp		0.0 €	5.0 €	5.0 €
Costuri demolare		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Corecție (Eur/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONARE		superior	inferior	similar
Corecție (%)		-10.0%	10.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	6.3 €	0.0 €
DESCHIDERE LA STRADA		inferior	superior	inferior
Corecție (%)		5.0%	-5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		4.8 €	-3.2 €	3.5 €
Preț corectat (EUR/mp)		<u>76.32</u>	<u>71.15</u>	<u>78.71</u>
	(%)	40.0%	42.9%	32.1%

CATEGORIE		OFERTA A	OFERTA B	OFERTA C
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		106.00	70.00	78.00
		<u>106 €</u>	<u>70 €</u>	<u>78 €</u>
corectie Oferta- Tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
		-10%	-10%	-10%
		-€ 10.6	-€ 7.0	-€ 7.8
ELEMENTE DE COMPARATIE		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț corectat (EUR/mp)		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
LOCALIZARE si ACCES		Superior	Inferior	inferior
Corecție (%)		-10.0%	5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	3.2 €	3.5 €
CARACTERISTICI FIZICE		inferior	superior	inferior
Corecție forma+dimens (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corecție EUR/mp		-4.8 €	-3.2 €	-3.5 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE		similar	in apropiere	la marginea terenului
Corecție EUR/mp		0.0 €	5.0 €	5.0 €
Costuri demolare		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Corecție (Eur/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONARE		superior	inferior	similar
Corecție (%)		-10.0%	10.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	6.3 €	0.0 €
DESCHIDERE LA STRADA		inferior	superior	inferior
Corecție (%)		5.0%	-5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		4.8 €	-3.2 €	3.5 €
Preț corectat (EUR/mp)		<u>76.32</u>	<u>71.15</u>	<u>78.71</u>
(%)		40.0%	42.9%	32.1%

CATEGORIE		OFERTA A	OFERTA B	OFERTA C
Preț de Vânzare (EUR/mp)		106.00	70.00	78.00
corecție Oferta- Tranzactie		106 €	70 €	78 €
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
		-10%	-10%	-10%
		-€ 10.6	-€ 7.0	-€ 7.8
ELEMENTE DE COMPARATIE		95 €	63 €	70 €
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț corectat (EUR/mp)		95 €	63 €	70 €
LOCALIZARE si ACCES		Superior	Interior	inferior
Corecție (%)		-10.0%	5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	3.2 €	3.5 €
CARACTERISTICI FIZICE		interior	superior	inferior
Corecție forma+dimens (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corecție EUR/mp		-4.8 €	-3.2 €	-3.5 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE		similar	in apropiere	la marginea terenului
Corecție EUR/mp		0.0 €	5.0 €	5.0 €
Costuri demolare		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Corecție (Eur/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONARE		superior	inferior	similar
Corecție (%)		-10.0%	10.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	6.3 €	0.0 €
DESCHIDERE LA STRADA		interior	superior	inferior
Corecție (%)		5.0%	-5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		4.8 €	-3.2 €	3.5 €
Preț corectat (EUR/mp)		76.32	71.15	78.71
(%)		40.0%	42.9%	32.1%

		Oferta A	Oferta B	Oferta C
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		106.00	70.00	78.00
		<u>106 €</u>	<u>70 €</u>	<u>78 €</u>
corecție Oferta- Tranzacție		OFERTA	OFERTA	OFERTA
		<u>-10%</u>	<u>-10%</u>	<u>-10%</u>
		-€ 10.6	-€ 7.0	-€ 7.8
ELEMENTE DE COMPARATIE		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	63.0 €	70.2 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț corectat (EUR/mp)		<u>95 €</u>	<u>63 €</u>	<u>70 €</u>
LOCALIZARE si ACCES		Superior	Inferior	inferior
Corecție (%)		-10.0%	5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		<u>-9.5 €</u>	<u>3.2 €</u>	<u>3.5 €</u>
CARACTERISTICI FIZICE		inferior	superior	inferior
Corecție forma+dimens (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corecție EUR/mp		<u>-4.8 €</u>	<u>-3.2 €</u>	<u>-3.5 €</u>
UTILITĂȚI DISPONIBILE		similar	in apropiere	la marginea terenului
Corecție EUR/mp		0.0 €	5.0 €	5.0 €
Costuri demolare		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Corecție (Eur/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONARE		superior	inferior	similar
Corecție (%)		-10.0%	10.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		<u>-9.5 €</u>	<u>6.3 €</u>	<u>0.0 €</u>
DESCHIDERE LA STRADA		inferior	superior	inferior
Corecție (%)		5.0%	-5.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		<u>4.8 €</u>	<u>-3.2 €</u>	<u>3.5 €</u>
Preț corectat (EUR/mp)		<u>76.32</u>	<u>71.15</u>	<u>78.71</u>
(%)		40.0%	42.9%	32.1%

OFERTA A		OFERTA B	OFERTA C
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		106.00	70.00
106 €		70 €	78 €
corectie Oferta~ Tranzactie		OFERTA	OFERTA
-10%		-10%	-10%
ELEMENTE DE COMPARATIE		-€ 10.6	-€ 7.0
95 €		63 €	70 €
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	70.2 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	70.2 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar
Corecție EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0
Preț corectat (EUR/mp)		95.4 €	70.2 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%
Corecție EUR/mp		0.0 €	0.0 €
Preț corectat (EUR/mp)		95 €	70 €
LOCALIZARE si ACCES		Superior	Interior
Corecție (%)		-10.0%	5.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	3.2 €
CARACTERISTICI FIZICE		inferior	superior
Corecție forma+dimens (%)		-5.0%	-5.0%
Corecție EUR/mp		-4.8 €	-3.2 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE		similar	in apropiere
Corecție EUR/mp		0.0 €	5.0 €
Costuri demolare		0.0 €	0.0 €
Corecție (Eur/mp)		0.0 €	0.0 €
ZONARE		superior	inferior
Corecție (%)		-10.0%	10.0%
Corecție EUR/mp		-9.5 €	6.3 €
DESCHIDERE LA STRADA		inferior	superior
Corecție (%)		5.0%	-5.0%
Corecție EUR/mp		4.8 €	-3.2 €
Preț corectat (EUR/mp)		76.32	71.15
(%)		40.0%	42.9%
			32.1%

ANEXA Terenuri comparabile

Tereneconstructiicolective, comerciale&birouri, 1.176mp, Bartolomeu - terenconstructii de vanzare in Brasov, judetulBrasov - XBJ91300B - 125.000 EUR (imobiliare.ro)

1 Terenconstructiicolective, comerciale&birouri, 1,176mp, Bartolomeu

Brasov, zona Bartolomeu - Vezihartă

Actualizatîn 05.01.2021

Proprietateintermediatăexclusiv de agenția **RE/MAX ORIZONT**

125.000 EUR

106,29 EUR /mp

Comision: standard

1.1 Detalii

Mihai Radulescu- consultant imobiliar in cadrulcompanieiRemaxOrizont, vaproponesprevanzare un teren ,situat in cartierul Bartolomeu, foarte bine pozitionat cu accesfacil de pe stradaLanurilor. Imobilul are o suprafatatotala de 1176 mp, esteimprejmuit, iarrețele de utilitati se regasesc in imediataapropiereaimobilului.

Conform reglementarilorurbanistice, terenul se gaseste in Intravilanulmunicipiului Brasov, in M2-subzonamixtasituata in afaralimitelorzoneiprotejate, cu cladiriavandregim de construirecontinuu sau discontinuu siinaltimimaxime de pana la P=14-15 .POT maxim=60%, CUT maxim =4,4

DetinemCertificatul de Urbanism pentruinformareacorectaasuprareglementarilorurbanistice ale zonei. Comisioncumparator 0.

Pentrumaimulteinformatiisaupentru o v...[Citește mai mult](#)

1.2 Caracteristici

- Suprafață teren: 1176 mp
- Front stradal: 15 m
- Nr. fronturi: 1
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

1.3 Specificații

1.3.1.1 Utilități

- Utilități în zona

1.3.1.2 Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat strădal



Teren intravilan P+12 zona Avangarden- parcelabil - teren construcții de vânzare în Brașov, județul Brașov - X6T71301J - 1.050.000 EUR (imobiliare.ro)

Teren intravilan P+12 zona Avangarden- parcelabil

Brașov, zona Bartolomeu - Vezi hartă

Actualizat în 03.12.2020

1.050.000 EUR

70 EUR /mp

Comision: standard

1.4 Detalii

Terensuperoferta.

iAdvisedimobiliarevapropunesprevanzare un terenintravilansituat in Bartolomeu zona Avangarden P+12 cu dimensiunideosebit de generoasesidouafronturi la drum.

Terenul se poatedezmembra in functie de nevoileviitorilorproprietari.

1.5 Caracteristici

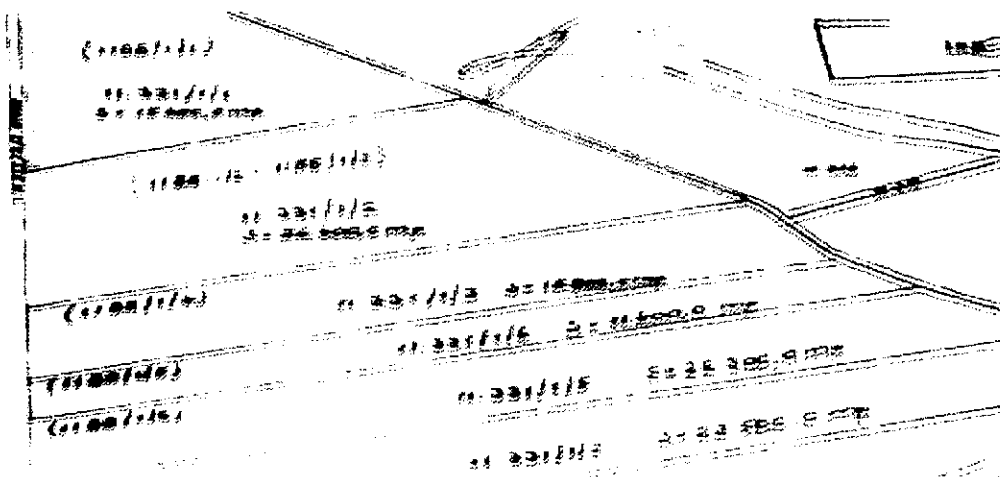
- Suprafață teren: 15000 mp
- Front stradal: 200 m
- Nr. fronturi: 2
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

1.6 Specificații

1.6.1.1 Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

1.7 Localizare și împrejurimi



Vanzareterenintravilan zona industrială-cod 6343 - terenconstrucții de vanzare în Brașov, județulBrașov - X8K30300E - 183.300 EUR (imobiliare.ro)

Vanzareterenintravilan zona industrială-cod 6343

Brașov, zona Bartolomeu - Vezihartă

Actualizatîn 22.06.2020

183.300EUR

*

78 EUR /mp

1.8 Detalii

Grenadine Imobiliare v propune achiziția unui teren în travilan delimitat cu gard și tablă, având suprafața de 2350, ideal construcții hală/spațiu producție, în zona Bartolomeu, strada Caramidariei, cu deschidere la strada asfaltată de 42m, utilități existente pe teren.

Cod intern 6343

1.9 Caracteristici

- Suprafață teren: 2350 mp
- Front stradal: 42 m
- Nr. fronturi: 1
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: în travilan
- Construcție pe teren: Nu

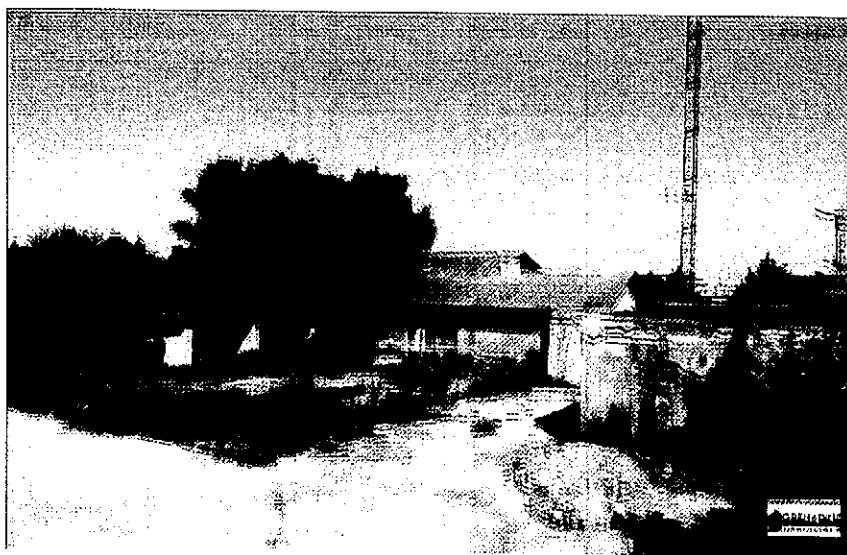
1.10 Specificații

1.10.1.1 Utilități

- Apa
- Canalizare
- Curent

1.10.1.2 Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII IMOBILIARE - TERENURI



Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:

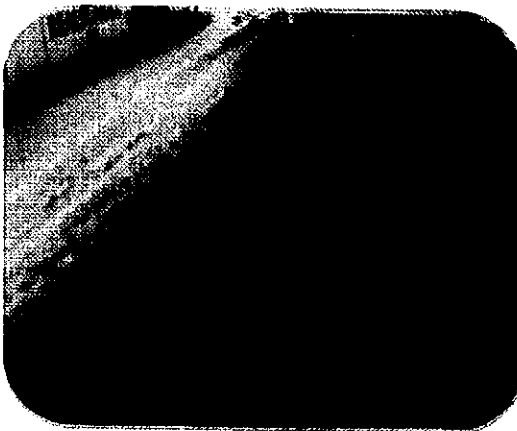


Foto 5:

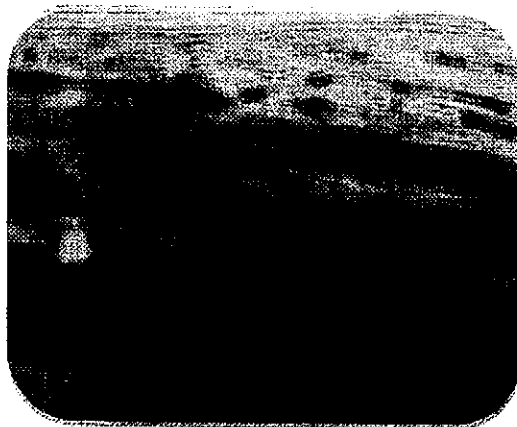


Foto 6:



Foto 7:

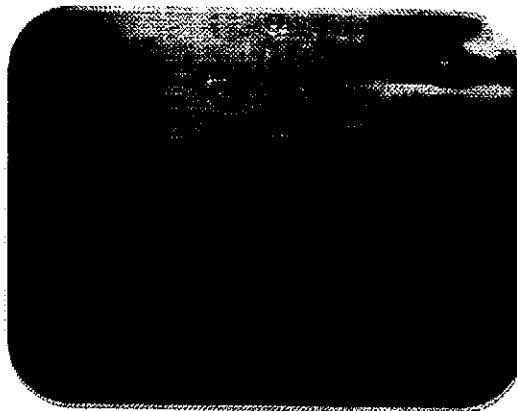


Foto 8:



Foto 9:



Foto 10: