

Nr.140/07.05.2025

RAPORT DE EVALUARE

Terenuri

Situate in municipiul Fagaras, str.Plopului nr 1.

CLIENT/BENEFICIAR: MECON S.A.

Data raport = 07.05.2025

Evaluator proprietati imobiliare –legitimatie 14344

Morar Matei

SINTEZA RAPORTULUI

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea comerciala de piata ale acestor active, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport sunt:

Nr crt	Denumire cladire	Valoare –abordare prin comparatii de piata	
		lei	euro
1	Teren	84.000	16.500

In concluzie,

In opinia noastra, valoarea comerciala de piata la aceasta data pentru aceasta proprietate imobiliara (teren), este :

$$V_{\text{de piata proprietate imobiliara teren}} = 84.000 \text{ lei} = 16.500 \text{ €}$$

CUPRINSUL RAPORTULUI

1. INTRODUCERE

1.1 Identificarea proprietății de evaluat

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

2.2. Identificarea clientului și utilizatorii desemnați

2.3. Scopul evaluării

2.4. Identificarea terenului subiect al evaluării

2.5. Tipul valorii

2.6. Data evaluării

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

3.2. Descrierea situației juridice

3.3. Descrierea amplasamentului

3.4. Identificarea de bunuri mobile care nu sunt proprietăți imobiliare

3.5. Abordari in evaluare

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE PENTRU TEREN

4.1. Definirea pietei

4.2. Participanții pe piață

4.3. Delimitarea ariei de piață

4.4. Analiza cererii

4.5. Analiza ofertei competitive

4.6. Echilibrul pieței

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

6. EVALUAREA

1. INTRODUCERE

Clientul si beneficiarul raportului de evaluare a proprietatii imobiliare: Teren in suprafata de 16.500 mp, proprietate imobiliara situata in municipiul Fagaras, str Plopului nr 1, este firma MECON S.A. cu sediul în municipiul Brasov, str Sos Cristianului nr 6, înmatriculată în Registrul Comerțului sub J08/54/1991, având Cod unic de înregistrare CIF RO1113237.

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este firma MECON S.A.

Opinia exprimată in prezentul raport, va fi utilizata de catre beneficiarul lucrarii, in vederea efectuarii unei tranzactii comerciale de vanzare-cumparare cu aceasta proprietate imobiliara.

Obiectul evaluarii:

Teren in suprafata de 1.6.500 mp, proprietate imobiliara situata in municipiul Fagaras, str Plopului nr 1, aflat in patrimoniul firmei MECON S.A imobil inscris in Extrasele de Carte Funciara astfel:

<i>Nr Crt</i>	<i>Nr CF</i>	<i>NR CAD</i>	<i>Nr Topo</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	<i>Destinatia</i>
1	102532	88	2735/1/1/2/1,2736/1/1/2/1	4607	Constructii industriale si edilitare
2	102533	89	2460/31/1	9945	Constructii industriale si edilitare
3	102534	90	2460/31/2	1948	Constructii industriale si

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

					edilitare
--	--	--	--	--	-----------

Identificarea proprietății de evaluat

Bunurile imobile descrise mai sus, sunt situate in municipiul Fagaras, str Plopului nr 1, se afla in patrimoniul firmei MECON S.A, au fost identificate de catre evaluator ca fiind bunuri inregistrate in evidentele contabile ale firmei la data de 31.03.2025.

Certificare:

Subsemnatul, certificam in cunostiință de cauză si cu bună credință ca :

- Afirmatiile declarate de catre noi si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 05.05.2025 in prezenta reprezentantului proprietarului.
- Analizele, opiniile si concluziile din raport, sunt limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre profesionale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia noastra.
- Analizele, opiniile si concluziile noastre, precum si intocmirea prezentului raport, au fost formulate in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posedam cunostiintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent.

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul *Morar Matei*, persoană fizică, domiciliat în localitatea Sânpetru, str. Primăverii nr. 327, jud. Brașov, e-mail : matei.morar2004@gmail.com, menționez că am polița de asigurare profesională încheiată cu societatea de asigurări ALLIANZ TIRIAC cu Certificat nr 42573/2023, având legitimația nr.14344, valabilă pentru anul 2025, iar prin cunoștințele pe care le posed, pot oferi prin prezentul raport clientului, informații obiective și imparțiale.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Privind inspectia pe care am făcut-o în data de 05.05.2025 pentru întocmirea raportului, menționam că nu a fost cazul să apelam la alți specialiști. De asemenea, am considerat că nu este cazul

să apeland la specialiști pentru identificarea unor eventuale probleme în ceea ce privește documentatia cadastrala.

2.2. Identificarea clientului și utilizatorii desemnați

Clientul si beneficiarul si utilizatorul raportului de evaluare a proprietatii imobiliare - Teren in suprafata de 16.500 mp, proprietate imobiliara situata in municipiul Fagaras, str Plopului nr 1, este firma MECON S.A .

2.3. Scopul evaluării

Scopul acestui raport, este sa estimeze valoarea comerciala de piata a acestei proprietati imobiliare, la aceasta data, in vederea efectuarii unei tranzactii comerciale de vanzare-cumparare cu aceasta.

2.4. Identificarea terenului subiect al evaluării

Terenul de evaluat, este format din 3 loturi in suprafetele prezentate intr-un capitol anterior.

2.5. Tipul valorii

Metodologia de calcul a valorii de piata, a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor ANEVAR, precum si a standardelor internationale de evaluare IVS 1.

Avand in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei valori de piata utilizabile pentru scopul exprimat (tranzactie comerciala de vanzare-cumparare).

In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internationale de evaluare IVS 1.

Valoarea de piata asa cum este definita in standardele internationale de evaluare IVS 1, ca fiind “ suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, in care ambele parti au actionat in cunostiinta de cauza , prudent si fara constrangere”.

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: ”Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei

2.6. Data evaluării

Data inspecției : 05.05.2025

Data evaluării : 07.05.2025

Data raportului : 07.05.2025

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspecția efectuată asupra clădirii subiect, permite evaluatorului să prezinte corect stadiul fizic al acesteia, starea tehnică, funcționalitatea pe fluxul de circulație sau modul cum au fost amplasate clădirile în teren. De asemenea, se poate aprecia că inspecția poate să asigure utilizatorii, prin observarea atentă a detaliilor de construcții, de corectitudinea informațiilor puse la dispoziție de către proprietar sau de inspecția propriu-zisă referitoare la deprecierea efectivă existentă. Inspectia poate incepe prin analiza documentelor referitoare la dreptul de proprietate private asupra proprietății, care conferă titularului dreptul de folosință, posesie și dispoziție.

În evaluarea proprietății, analiza și descrierea amplasamentului este foarte importantă, fapt care presupune întocmirea unei liste de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale, precum și informații asupra caracteristicilor fizice.

O activitate importantă în aprecierea valorică a proprietății este și analiza caracteristicilor vecinătăților care majorează sau micșorează utilitatea terenului în comparație cu altele de același tip aflate în competiția de evaluare.

Trăsăturile amplasamentului proprietății sunt:

- Topografia;
- Mărimea și dimensiunile amplasamentului ;
- Lungimea la fațadă;
- Utilitățile existente pe amplasament.

Pentru proprietatea evaluată trăsăturile sunt:

- ❖ Topografia - plană;
- ❖ Mărimea și dimensiunea terenului;
- ❖ Utilități pe teren :-apa, curent electric, canal ;

Localizarea și orientarea proprietății imobiliare, se prezintă astfel :

- Localizarea: zona periferică a municipiului Făgăraș, într-un areal defost spații industriale.

În urma inspecției zonei am constatat că zona nu este una aglomerată, datorită lipsei activităților industriale/comerciale în acest areal.

La inspecția efectuată asupra clădirii, nu am avut restricționări, toate documentele solicitate ne-au fost puse la dispoziție și am fost lăsați să inspectăm liber.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

a) informații economice generale

PIB-ul include bunurile și serviciile care dispun de piete (sau care ar putea dispune de piete) și produsele care sunt realizate de guvern și instituțiile non-profit. Pentru a măsura rata de creștere a PIB-ului real, PIB-ul la prețurile curente sunt evaluate în prețurile anului anterior și modificările volumului

astfel calculate sunt impuse la nivelul unui an de referinta; aceasta numindu-se serie in lant. In mod corespunzator, modificarile pretului nu vor mari rata de crestere. PIB-ul real pe cap de locuitor este calculat ca raport al PIB-ului real la populatia medie dintr-un anumit an. Acesta este folosit adesea ca un indicator al bunastarii unei tarii, intrucat este o unitate de masura a venitului mediu net din acea tara. Totusi, nu reprezinta o unitate de masura completa a bunastarii economice. De exemplu, PIB-ul nu include majoritatea muncii neplatite din gospodarii. Deasemenea, PIB-ul nu tine cont nici de efectele negative ale activitatii economice, precum degradarea mediului. PIB-ul real pe cap de locuitor se bazeaza pe cifre rotunjite. Discrepanțele din tabele dintre totaluri și procente se datorează rotunjirilor. (Anexa PIB pe cap de locuitor).

b) Informații specifice

Datele /informațiile specifice constau din detalii despre proprietatea imobiliară subiect despre vânzările de proprietăți imobiliare comparabile, despre proprietățile închiriate și despre caracteristicile pieței locale. Aceste date include informații despre amplasament, amenajări și construcții, informații despre costuri și deprecieri, date despre venituri și cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare.

Sursele datelor specifice cele mai uzuale sunt:

- informații de presă – ziare, publicații economice, publicitate privind piața imobiliară.
- participanții de pe piața imobiliară: intermediari, alți evaluatori, administratorii de imobile;
- cataloagele de oferte – reflect optica vânzătorului (proprietarului) despre valoarea proprietății sale.

c) Datele și informațiile privind cererea și oferta pe piață

Informațiile privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietatea imobiliară subiect, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților imobiliare concurente cu proprietatea subiect. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile dintre cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice pieței. Inventarul ofertelor cuprinde toate proprietățile imobiliare concurente, respectiv:

Unități locative închiriate (sau oferte de spații pentru închiriere);

Proprietăți imobiliare vândute (oferte de proprietăți scoase la vânzare);

Cererea poate fi estimată cu ajutorul datelor demografice (numărul locuitorilor și datele de stare civilă) și a datelor economice (locuri de muncă, venituri) valabile pentru aria de piață studiată.

d) Selectarea datelor comparabile și stabilirea gradului de comparabilitate

Selectarea proprietăților imobiliare comparabile este influențată de existența unor date disponibile despre tranzacții recente cu proprietăți imobiliare similare, din aria de piață în care este amplasată proprietatea subiect.

Informațiile despre caracteristicile vânzărilor se referă la :

- ◆ Numărul vânzărilor;
- ◆ Intervalul de timp în care au loc vânzările;
- ◆ Oferta de proprietăți imobiliare scoase la vânzare;
- ◆ Rata de absorbție;
- ◆ Caracteristicile și motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor;
- ◆ Utilizarea proprietății înainte și după vânzarea ei.

Informațiile necesare pentru aplicarea abordărilor prin cost, deseori trebuie obținute din alte surse de piață decât cele ale vânzărilor. Aceste informații se referă la tendințele ce caracterizează :

- ◆ Costurile de construire;
- ◆ Perioadele de inchiriere;
- ◆ Cheltuielile curente;
- ◆ Ratele de neocupare.

Pentru a stabili dacă datele colectate pot fi selectate pentru evaluare, evaluatorul trebuie să ia în considerare :

- ◆ Gradul de comparabilitate;
- ◆ Cantitatea de informații disponibile;
- ◆ Autenticitatea și credibilitatea acestor date.

Proprietatea de evaluat se referă la: Cladiri si teren, situate in zona limitrofa a municipiului Brasov.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- ❖ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar – administratorul societății au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea este considerată ca fiind fără sarcini, ipoteci sau orice interdicție de înstrăinare, grevare, restructurare și demolare. Evaluatorul nu are cunoștință de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor urbanistice și restricțiilor de zonare și utilizare, conform PUZ pentru municipiul Fagaras;
- ❖ Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentării evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Suprafața de teren luată în calcul corespunde schițelor puse la dispoziție de către proprietar și realizate de către personalul avizat;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale

- ❖ Nu am efectuat măsurători ale proprietății analizate. Am considerat informațiile referitoare la suprafețe puse la dispoziție de către client ca fiind adevărate și corecte. În cazul în care aceasta presupunere se dovedește falsă, evaluatorul nu este responsabil pentru vreun

- prejudiciu care ar putea rezulta din folosirea planurilor sau documentelor puse la dispozitie de catre client.
- ❖ Daca evaluarea s-a bazat pe o ipoteza referitoare la starea 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.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea in posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2024** (SEV 100 *Cadrul general*, SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, SEV 102 *Implementare*, SEV 103 *Raportare*) care au intrat în vigoare în luna iunie 2024, standarde care sunt foarte clare atât pentru evaluatori, cât și pentru utilizatorii serviciilor de evaluare.

Standardele de evaluare ANEVAR sunt obligatorii pentru activitatea de evaluare în România, conform OG nr. 24/2011 aprobată prin Legea nr. 99/2013, acestea trebuind să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Confirmăm că evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele ANEVAR 2024 („Standardele”) care sunt in deplina conformitate cu standardele internationale de evaluare IVS sau standardele Europene de evaluare EVS si care au următoarele componente:

Standarde

- SEV 100 – Standarde de evaluare (in conformitate cu IVS Cadru General)
- SEV 101, 102, 103 – Standarde Generale (in conformitate cu IVS 101, 102, 103)
- SEV 220, 230, 232, 233 – Standarde referitoare la active (in conformitate cu IVS 220, 230, 232, 233)
- SEV 300, 310, 450 – Aplicatii ale evaluarii (in conformitate cu IVS 300, 310 si EVS Ghiduri metodologice)
- GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui imobil

2.12. Descrierea raportului

Etapă finală a evaluării constă în comunicarea rezultatelor către partea care a comandat evaluarea și către orice alți utilizatori desemnați. Este esențial ca raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării sau a *verificării evaluării*. Un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare și va permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării sau a altor servicii furnizate (SEV 103 *Raportare*). Forma raportului convenit cu beneficiarul raportului este de raport explicativ pentru a explica rezultatele obținute, de a argumenta concluziile și de a convinge cititorii raportului în privința valorii finale estimate. Forma de raport explicativ adoptată ne dă

posibilitatea de a prezenta faptele, tehnicile și metodele de evaluare pe care le aplicăm în cadrul procesului de analiză în scopul estimării valorii de piață, conform cu cerințele clientului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localizare



Localitatea este asezata pe terasa, relativ joasa, de pe malul stang al Oltului, taiata de vechea albie a paraului Berivoi.

Tara Fagarasului a constituit din cele mai vechi timpuri, alaturi de Tara Barsei, o zona de refugiu in fata dusmanului, datorita pozitiei sale geografice favorabile. Aflata pe rand in componenta Tarii Romanesti (regasim apanajele Fagarasului si Almasului in marele titlu voievodal al lui Mircea cel Batran) si sub stapanirea regilor Ungariei, stravechiul teritoriu romanesc revine la patria-mama o data cu Marea Unire de la 1 decembrie 1918.

Localitatea Fagaras, cu cetatea sa multiseclara, a fost mult timp centrul politico-administrativ al tinutului, ca resedinta de district pana in 1886, de comitat intre 1886 si 1918 si apoi resedinta de judet intre 1918 si 1950, polarizand intreaga viata economica, social-politica si culturala a zonei. in anul 1968, o data cu noua reorganizare administrativ-teritoriala, fostul judet Fagaras devine parte componenta a actualului judet Brasov, resedinta judetului fiind trecuta municipiului Brasov.

Cel mai important curs de apa din zona este raul Olt, care la nivelul municipiului Fagaras are un debit de 49 m cubi / sec. Multimea afluentilor din stanga ai Oltului determina aproape dublarea debitului marelui rau pe cursul sau fagarasean (au existat situatii in care s-au format viituri ce au provocat inundarea vailor acestor rauri precum si a luncii Oltului).

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Clima municipiului Fagaras, ca si a intregii depresiuni, influentata de prezenta muntilor, este caracterizata de frecvente inversiuni de temperatura, mai ales iarna. Specifici zonei sunt curentii de aer cald cu caracter de fonh care, la sfarsitul iernii si inceputul primaverii, determina topirea brusca a zapezilor (sunt numiti local „mancatorul de zapada” sau „vantul mare”). Vanturile predominante in regiune sunt cele umede din vest.

Prezenta precumpanitoare a solurilor de padure este unul dintre indiciile existentei, odinioara, a unor intinse paduri care acopereau depresiunea fagaraseana. Toponimia zonei este si ea graitoare pentru aceasta realitate geografica, dar indica si actiunea umana de defrisare facuta in vederea sporirii pamantului arabil si pentru pasunat; astazi in depresiune se mai pastreaza doar cateva palcuri de padure - de fag sau de stejar - asa cum este cel ce adaposteste cunoscuta „Poiana a narciselor” de la Vad. Tara Fagarasului a constituit din cele mai vechi timpuri, alaturi de Tara Barsei, o zona de refugiu in fata dusmanului, datorita pozitiei sale geografice favorabile

3.2. Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Proprietatea supusa evaluarii este situată în municipiul Fagaras, str Plopului nr 1, iar dreptul de proprietate supus evaluarii apartine firmei MECON S.A.

3.3. Descrierea amplasamentului

Date generale

Despre clădiri / teren

Nu avem si nu acceptam niciun fel de responsabilitate pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale proprietatii imobiliare.

Am solicitat clientului documente de urbanism. Avand in vedere faptul ca acestea au fost furnizate, evaluarea noastra se bazeaza pe premiza ca acestea sunt corecte, complete si actuale.

Am incercat sa verificam informatiile publice, disponibile imediat si in mod gratuit referitoare la urbanismul zonei in care se afla proprietatea analizata. In cazul in care astfel de informatii au fost disponibile si considerate relevante, am mentionat acest lucru in raport.

Nu am facut nicio solicitare formala autoritatilor si nu am intreprins nici un demers formal in vederea obtinerii informatiilor de urbanism. Deoarece proprietatea include constructii, am presupus ca acestea sunt legal construite.

Am presupus ca nu exista propuneri de dezvoltare (inclusiv de constructie de autostrazi) in zona analizata care sa poata afecta valoarea proprietatii.

In cazul in care aceste presupuneri se dovedesc false, evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din bazarea evaluarii pe aceste premize.

- ❖ Amplasare: intravilan municipiul Fagaras, zona periferica;
- ❖ Extrase CF, prezentat anterior;
- ❖ Drum de acces: str Plopului;
- ❖ Zona de referință: proprietate situată într-o zonă fosta industrial, cu unele spatii comerciale;
- ❖ Utilități tehnico-edilitare sunt existente in zonă:

Din punct de vedere al protecției antiseismice amplasamentul este situat în zona de macroseismicitate gradul 7 conform prevederilor STAS 11100/1-1978 și în zona seismică D caracterizată prin $K_s=0,16$, perioada de colt $T_c=1,0$ prevăzută în normativul P100-1992.

Dreptul de proprietate

❖ Dreptul de proprietate: deplin

3.4. Identificarea de bunuri mobile care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost identificate bunuri mobile care să aparțină proprietății imobiliare.

3.5. Abordări în evaluare

Abordările în evaluare cele mai uzuale sunt: abordarea prin piață și abordarea prin venit, așa cum sunt ele definite în standardele de evaluare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață se aplică numai în cazul în care există proprietăți similare care au făcut obiectul unor tranzacții comerciale de vânzare-cumpărare recente, deci în cazul în care evaluatorul poate intra în posesia unui istoric cu spații comparabile realizate prin tranzacții ferme.

Abordarea prin piață cuprinde două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului corespunzător acesteia; și (2) alocarea valorii de piață obținută în etapa (1) între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin piață aplicată atât pentru întreaga proprietate imobiliară (etapa 1), cât și doar pentru teren (etapa 2), va avea în vedere comparabile identificabile din punct de vedere fizic. Nu se vor folosi informații privind comparabile preluate de pe site-uri de specialitate sau din alte surse, dacă aceste comparabile nu pot fi identificate din punct de vedere fizic. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea vizualizării în teren a proprietății cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare.

În situația de fapt, în lucrarea de evaluare, se va utiliza doar abordarea prin comparații:

❖ Abordarea prin comparații pentru teren;

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE PENTRU TEREN

4.1. Definirea pieței

Piața (SEV 100 *Cadrul general ,paragraful 10-14*) este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la *data evaluării*. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- (a) bunurile sau serviciile care se tranzacționează, de exemplu, piața autovehiculelor este diferită de piața aurului;
- (b) limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție, de exemplu, un producător de bunuri ar putea să nu dețină infrastructura de distribuție sau de comercializare pentru a vinde utilizatorilor finali, iar utilizatorii finali ar putea să nu solicite bunurile în volumul la care acestea se produc de către producător;

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

4.2. Participanții pe piață

Referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități.

În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele factice ale proprietarului curent sau cele ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic de pe piață. Cadrul conceptual, cere de asemenea, excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.

4.3. Delimitarea ariei de piață

Pentru a efectua o analiză adecvată, am procedat la delimitarea granițelor ariei de influență. Aria de piață este definită printr-o combinație de factori fizici, demografici și socio-economici ale rezidenților, precum și starea construcțiilor.

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării, a pieței pentru o anumită categorie de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Pentru a identifica limitele unei arii de piață trebuie parcurse următoarele etape:

- ◆ Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață, deplasarea în jurul proprietății subiect pentru identificarea cartierului și zonei în vederea stabilirii tipului de construcții, stilul arhitectural, gradul de întreținere și starea tehnică a clădirilor din vecinătate.
- ◆ Schițarea limitelor preliminare pe hartă, până unde se întinde zona astfel încât similitudinile dintre comparabile și subiect să rămână neschimbate.
- ◆ Verificarea limitelor preliminare cu datele demografice.

4.4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași). În analiza cererii de pe piața pentru construcțiile de hale de producție, sunt importanți următorii factori:

- ◆ Numărul de spații similare existente în zona;
- ◆ Existența personalului calificat în domeniul respectiv și posibilitatea absorbției de pe piața locală a forței de muncă, gradul de instruire a forței de muncă din arealul respectiv;
- ◆ Planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- ◆ Structura taxelor locale;
- ◆ Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp. Mărimea cererii determină **atractivitatea** unei proprietăți.

Segmentul pietei imobiliare – teren -în zona în care se afla proprietatea, este unul preponderant arabil, datorită faptului că spațiul constructiv, este concentrat în partea de sud-vest a fostei platforme industriale Nitramonia.

Se poate aprecia faptul că în ultimii ani oferta de terenuri pentru construcții de spații rezidențiale sau comerciale în zona, a fost una relativ limitată, iar tendința este ca cererea de terenuri pe care să se poată dezvolta construcții rezidențiale, să fie în zone mai apropiate de partea mediană a municipiului.

În aceste condiții, în opinia evaluatorului, acum piața de terenuri pentru construcții în zona, tinde înspre o piață saturată, activitate care se orientează acum înspre terenurile din imediată apropiere, unde oferta de spații de construcții este încă una relativ generoasă.

Dacă cererea de astfel de spații ar fi mai mare, aceasta ar avea ca tendință să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică, iar barometrul pietei ar fi la limita inferioară.

4.5. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă numărul de proprietati de acelasi tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru inchiriere la diferite preturi, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Marimea ofertei determină **raritatea** unei proprietăți.

Datele colectate pentru disponibilitatea produsului imobiliar pentru analiza ofertei și întocmirea inventarului cu proprietăți care intră în competiție directă cu proprietatea subiect, au fost culese prin:

- ❖ inspecție pe teren;
- ❖ cercetarea planurilor urbanistice și analiza rapoartelor privind zonele competitive;
- ❖ de la furnizorii de informații –agenții imobiliare;

4.6. Echilibrul pieței

Pe termen scurt, oferta de proprietăți imobiliare pentru constructii cu utilizare rezidential-comerciala in zona, este relativ limitata, iar prețurile sunt în funcție de cerere. In cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi cladiri. Finalizarea construirii unei clădiri poate ramâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. In aceste conditii pe termen scurt, piața se caracterizează prin dezechilibru. Tendinta insa este ca pe un termen relativ mai lung, piata sa intre în echilibru.

O **pieță activă** este o piață caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere. O piață activă este uneori numită și piața vânzătorilor pentru că vânzători pot obține prețuri mai mari pe proprietățile imobiliare disponibile. O **pieță în declin**, este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de supra ofertă relativă și o scădere a prețurilor. Această piață se mai numeste și piața cumpărătorului.

In cazul proprietatii subiect, asistam la un segment de piata relativ saturata, cu un numar restrans de oferte de terenuri de spatii pentru constructii de orice fel in zona, deci o piata relativ ingusta.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Definiție

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceastaeste determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. (SEV 100 Cadrul general – **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2024**).

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;

- c) utilizarea trebuie să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii și anume:

1. **permisă legal;**
2. **posibilă fizic;**
3. **fezabilă financiar;**
4. **maxim productivă** (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite);

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare din utilizările existente și potențiale, este în ordinea prezentată mai sus.

Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau ca poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor aferente. În această ipoteză pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber, utilizări care creează valoare, iar evaluatorul poate începe selecția de proprietăți imobiliare comparabile. Estimarea valorii terenului se poate face prin:

- analiza comparativă a tranzacțiilor recente cu terenuri libere;
- estimarea valorii separate a terenului (valoare reziduală teren = valoare proprietate-cost de construire-profit antreprenor)

CMBU a terenului liber este aceea de a construi proprietăți imobiliare tip spații comerciale, deoarece proprietatea este situată într-o zonă comercială, iar suprafața de teren, este la limita unei suprafețe pentru construcții de spații industriale sau comerciale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Aproape orice clădire poate fi demolată (excepție facind monumentele istorice și cele aflate în patrimoniu statului), iar demolarea se face când ea nu mai adaugă valoare terenului.

Datorită amplasării sale într-o zonă cu construcții rezidențiale și comerciale, accesul direct la o stradă circulabilă, accesul la întreaga gamă de utilități, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, este de amplasament pentru clădiri comerciale sau spații de servicii.

6. EVALUAREA

Evaluarea terenului

Terenul de evaluat este situat în municipiul Făgăraș, str Plopului nr 1, cu o suprafață de 16.500 mp, cu o deschidere de 33 ml.

Scopul evaluării : estimarea valorii comerciale de piață a terenului în vederea efectuării unei tranzacții comerciale de vânzare-cumpărare.

Data evaluării: 08.05.2025.

Terenurile de vânzare identificate de către evaluator, sunt prezentate în ANEXA.

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Pentru estimarea valorii terenului, folosim abordarea prin piață. In acest scop am intocmit o grila cu principalele oferte de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, grila care este prezentata mai jos:

NOTA

Au fost identificate un numar de 5 oferte de terenuri in zona sau in imediata apropiere, dar din toate ofertele de teren, acestea ni s-au parut a fi cele mai reprezentative.

Din datele din grila, am considerat ca fiind adecvate si reprezentative toate comparabilele.
Redam mai jos calculele de evaluare:

Grila de date

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	ofertă	tranzactie
Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
Restricții legale	conform zonei	similare	similare	similare
Cheltuieli necesare dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
Condiții de finantare	la piață	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	independente	similare	similare	similare
Condițiile pietei:	08,05,2025	08,05,2025	08,05,2025	08,05,2025
Localizare:	Fagaras, str Plopului	Fagaras, zona Nitramonia	Fagaras, str Ciocanului	Fagaras, str Oxigenului
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	16500	36.000	26.000	31500
Forma	regulat	regulat	regulat	regulat
Front stradal - aprox :	25 m	nu informeaza	37	45
Topografie:	plana	plana	plana	plana
Utilitati				
Amenajari, platforme				
Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cea ma buna utilizare:	curti constructii	arabil	curti constructii	curti constructii
Pret total (EURO)		72.000	26.000	17.500
Pret / mp (EURO)		2	1	1,8

Calculul valorii

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Fagaras, str Plopului	Fagaras, zona Nitramonia	Fagaras, str Ciocanului	Fagaras, str Oxigenului
data	08.05.2025	08.05.2025	08.05.2025	08.05.2025
Suprafața [mp]	16.500	36.000	26.000	31.500
PREȚ VÂNZARE EUR		€ 72.000	€ 26.000	€ 17.500
Pretul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 2,00	€ 1,00	€ 1,80
Justificare ajustări	În vederea întocmirii grilei de comparații au fost selectate comparabile cele mai relevante pentru scopul propus, amplasate în zone similare sau având caracteristici apropiate de cele ale proprietății subiect.			
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	tranzactie
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-€ 0,10	-€ 0,05	€ 0,00
Pret de vanzare ajustat		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
Justificare ajustări	A fost ajustate comparabilele A si B, cu marja medie de negociere uzuală astfel de tranzacții pe piața specifică.			
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	conform zonei	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
Justificare ajustări	Nu au fost necesare ajustări, nefiind identificate restricții legale de construire nici proprietățile comparabile și nici pentru proprietatea subiect conform PUG.			
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli necesare dupa cum parare	fără	fără	fără	fără
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru cheltuieli dupa cum parare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
Justificare ajustări	Nu au fost necesare ajustări.			
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
Justificare ajustări	Nu au fost necesare ajustări.			

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Condiții de vânzare	independente	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
Justificare ajustări	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele sunt oferite la tranzacționare in vânzare, independente.			
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	08,05,2025	08,05,2025	08,05,2025	08,05,2025
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
Justificare ajustări	Nu este cazul, nu au fost necesare ajustări.			
LOCALIZARE				
Localizare	Fagaras, str Plopului	Fagaras, zona Nitramonia	Fagaras, str Ciocanului	Fagaras, str Oxigenului
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 0,95	€ 1,80
Justificare ajustări	Nu au fost necesare ajustari .			
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	16500	36000	26000	17500
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-3%	0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 0,00	-€ 0,03	€ 0,00
Justificare ajustări	Au fost ajustate negativ comparabilele A si B, pentru suprafata superioara Comparabila nr 3, cea mai apropiata de suprafata proprietatii subiect.			
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	neregulat
	25 m	nu informeaza	37	45
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Justificare ajustări	Nu au fost necesare ajustari.			
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte		0,00 €	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 0,92	€ 1,80
Justificare ajustări	Nu au fost necesare corectii si ajustari pentru conditii diferite fata de propr			

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare /alte	Curent electric si apa	Utilitati la margine teren	La 500 ml	Toate pe teren
Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,09	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 1,01	€ 1,80
Justificare ajustări	Au fost necesare ajustări la comparabilele B			
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	curti constructii	intravilan arabil	curti constructii	curti constructii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 1,90	€ 1,01	€ 1,80
Justificare ajustări	Au fost necesare ajustări, comparabilele fiind amplasate în zone diferite fata de proprietatea evaluată.			
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	curti constructii	arabil	curti constructii	faneata
Ajustare unitara sau procentuala		-7%	0%	-10%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,13	€ 0,00	-€ 0,18
Preț ajustat		€ 1,77	€ 1,01	€ 1,62
Justificare ajustări	Au fost necesare ajustări la comparabila A, nu are CMBU similare cu proprietatea evaluată.			
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 2	€ 1	€ 2
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,23	€ 0,01	-€ 0,18
	(procentual)	-12%	1%	-10%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 0,23	€ 0,17	€ 0,18
	(procentual)	12%	17%	10%
Suprafata	16.500			
Opinie / mp	€ 1			
Valoare estimata _EURO	€ 16.500	A fost selectată comparabila de la coloana E, având		
Valoare _RON	84.035	brute cele mai mici.		
Curs valutar	5,0930			
Data evaluarii	07,05,2025			

Valoare teren = 84.000 lei = 16.500 €

Explicații pentru alegerea valorii de 1 €/mp:

Comparabila 2, fata de comp.1 și 3 reflectă mai bine (este foarte aproape de prețurile practicate) prețul terenului in zonă, teren cu utilități și cu vecinătăți apropiate, iar ajustarea in valoare absoluta este cea mai mica. De asemenea, comparabila nr 2, a necesitat corectia in valoare absoluta cea mai mica, respective -€ 0,17, comparativ cu celelalte exemple, care au necesitat corectii cu mult mai mari.

Așadar valoarea de piata estimată a proprietății imobiliare teren- abordarea prin piață este:

Val teren prin piață = 84.000 lei = 16.500 €

Referitor la valoarea etimată pot fi precizate următoarele:

- ◆ Valoarea a fost exprimată si este valabilă exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- ◆ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerintele legale;
- ◆ Valoarea este o predictie;
- ◆ Valoarea este subiectivă;
- ◆ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Evaluator proprietati imobiliare –legitimatia 14344

Morar Matei

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Comparabile

Comparabila nr 1

Vanzare Teren in Fagaras_OMV Petrom SA

26 000 €

1 €/m²

Strada Oxigenului, Fagaras, Brasov



Teren de vânzare

26000m²

Tip teren:

fără informații

Locație:

urbana

Suprafață utilă:

26000 m²

Intocmit: Evaluator Morar Matei, legitimație nr.14344,
Tel 0745590021, email: matei.morar2004@gmail.com.

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in Fagaras, Str. Oxigenului nr. 1, jud. Brasov.

Suprafata terenului este de 26.262mp.

Comparabila nr 2

72 000 €

2 €/m²

Fagaras, Brasov



Teren de vânzare

36000m²

Tip teren:

intravilan

Locație:

fără informații

Suprafață utilă:

36000 m²

Dimensiuni:

167 x 37 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltatpavat

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

Imprejurimi:

munte

Media:

apă curentăelectricitatecanalizaregaz

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Comision 0% pentru cumparator.

Esti in cautarea unui teren situat intr-o zona cu adevarat aparte, plina de linstea si frumusetea naturii pentru a-ti construi noul tau proiect de suflet? Ceea ce iti doresti este sa fii aproape de centru si totusi sa ai suficient spatiu pentru o constructie mare? Taboo imobiliare iti propune spre vanzare cu Comision 0% pentru cumparator in Fagaras, judetul Brasov, cu o suprafata de 36000 mp, cu o deschidere la drum de 37 metri si lungime de 167 metri.

Terenul are posibilitatea racordarii la toate utilitatile deoarece curentul, gazul, apa si canalizarea sunt aproape de teren. Accesul se poate face pe doua intrari, avand posibilitate pentru acces autoutilitare de mare tonaj.

Terenul este pretabil pentru:case rezidentiale, spatii industriale si spatii de depozitare.

Pret: 72.000€

Cod ofertă / ID: P22126

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai mult

Actualizat: 8.03.2025

Publicat: 7.11.2024

ID: 9041072

Comparabila nr 3

Teren industrial deosebit Fagaras

31.500 €

1,8 €/m²

Fagaras, Brasov

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1



Teren de vânzare

17500m²

Tip teren:

intravilan

Locație:

fără informații

Suprafață utilă:

17500 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

Intocmit: Evaluator Morar Matei, legitimatie nr.14344,
Tel 0745590021, email: matei.morar2004@gmail.com.

Teren, in Fagaras- str Plopului nr 1

fără informații

Media:

apă curentă gaze electricitate canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren industrial deosebit in Fagaras pe strada Ciocanului .

Terenul este situat la asfalt si are dimensiuni generoase avand toate utilitatile.

Se poate achizitiona acest teren si cu o cladire de birouri de 400 mp aflata alaturat

Pretul cladirii este de 155000 eur.

Mai mult

Actualizat: 31.03.2025

Publicat: 27.06.2024

ID: 6762662

Raportează

ID în birou: CP1518112