


Raport de evaluare



Raport de evaluare

Date generale

Beneficiar	SC MARFIN BANK ROMANIA SA
Numar proiect	2011044.0031
Banca	SC MARFIN BANK ROMANIA SA
Subiect	Teren cu spatiu de productie localizat in sat Mandra, comuna Loamnes, judetul Sibiu
Evaluator	Simion Berebuna
Verificat	Madalina Tambrea
Division Manager	Antonio Aledda
REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l.	<p>În conformitate cu cererea dvs., REAG Real Estate Advisory Group S.R.L. ("REAG") a efectuat Raportul de Evaluare pentru proprietatea menționată anterior. Veti gasi atașat o copie a raportului de determinare a Valorii de Piață.</p> <p>REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l.</p> <p>Prin mandatar În conformitate cu procura din 10/08/2011</p> <p>Fabrizio Trevisan</p> 

Tipul evaluarii **Integral**

Data inspectiei 11.03.2012

Data evaluarii 20.03.2012

Valoarea de piata (Euro) **48.000,00**

Data raportului 20.03.2012

Curs euro 4,3780

Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul certifica in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informații si date considerate de către evaluator ca fiind adevărate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data mentionata a evaluarii.
- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu exista interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea 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 au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Considerente generale asupra evaluarii

Scopul evaluării

Evaluare pentru insolventa

Consultantul

SC REAG Real Estate Advisory Group SRL, tel.: +4021 310 1124, fax: +4021 310 1123
Bucuresti, Piata C.A. Rosetti, nr. 4, etaj 4, sector 2
RO18370979

Standarde utilizate

International Valuation Standards

- IVS – Cadru general;
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- IVS 102 – Implementare;
- IVS 103 – Raportarea evaluării;
- IVS 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea unui imprumut;
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

Valoarea de piata

In acceptiunea pe care o da acestui concept International Valuation Standard Committee (IVSC) si ANEVAR, este definita ca:

"Suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluării, între 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 cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Ipoteze si conditii limitative

Data la care se considera a fi valabile concluziile si opiniile formulate este cea mentionata in raportul. Estimarea valorii se va baza pe situatia economiei si pe puterea de cumparare a monedei mentionata in raport ca fiind valabila la data evaluării.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

Valoarea determinata in raportul final exclude impactul unor substante cum ar fi azbestul, urme de spuma pe baza de uree aldehidica, alte substante chimice, deseuri toxice, sau alte materiale periculoase sau daunatoare. Deasemenea este exclusa o eventuala contaminare a mediului rezultata in urma unor cutremure sau altor cauze, cu exceptia cazului in care se stipuleaza diferit in aceasta propunere. Se recomanda ca cei care studiaza acest raport sa solicite consultanta din partea unui inginer calificat pentru structura de rezistenta sau a unui specialist de mediu pentru evaluarea unor posibile probleme de mediu, ce ar putea avea un impact semnificativ asupra valorii Proprietatii.

REAG nu a realizat un studiu pentru a stabili daca Proprietatea se afla in conformitate cu anumite prevederi ale legii cu privire la accesul persoanelor cu handicap. REAG nu va furniza analiza de sol sau studii geologice, si nu va face investigatii in legatura cu drepturile si conditiile de exploatare ale resurselor de apa, petrol, gaze naturale si alte resurse minerale.

In cazul in care REAG procedeaza la o inspectie fizica a proprietatii, aceasta va fi realizata de catre personal cu experienta in domeniul imobiliar sau al constructiilor. Cu toate acestea, REAG nu va formula o opinie si nu va avea nici o responsabilitate cu privire la integritatea structurala a proprietatii, aici fiind incluse si respectarea prevederilor cu privire la incendiu, constructie si siguranta, cutremur, ocupare sau orice alte deficiente care nu au fost evidente evaluatorilor in momentul inspectarii proprietatii.

Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta (daca nu este altfel specificat in misiunea de evaluare).

Evaluatorul nu va lua in considerare nicio solicitare a tertilor.

Identificarea si inspectia proprietatii s-a realizat impreuna cu proprietarul sau cu reprezentantul acestuia. Dimensiunile, caracteristicile structurale, aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Datele astfel obtinute se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil).

Surse de informatii

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

- Informatii furnizate de client si preluate din actele ce au fost puse la dispozitie de acesta;
- Baza de date a evaluatorului, cu informatii de la vanzatori, cumparatori si alti participanti la piata imobiliara specifica, informatii ce au fost sintetizate din analiza pietei imobiliare;
- Publicatii periodice de specialitate (Matrix ROM, Buletine informative ANEVAR, Ziare si reviste cu anunturi imobiliare si analize ale pietei specifice, s.a.);
- Site-uri de internet specializate;
- Firme de consultanta;

Concluzii si opinia evaluatorului

Concluziile desprinse in urma analizei efectuate de REAG au fost obtinute dupa derularea urmatoarelor activitati:

- Inspectia Proprietatii;
- Culegerea, selectarea, analiza si evaluarea informatiilor si datelor obtinute in legatura cu Proprietatea;
- Analizei pietei specifice;
- Eventuala proiectare financiara a dezvoltarii ce se doreste a se realiza in conformitate cu specificatiile tehnice;
- Aplicarea metodelor si principiilor inainte mentionate.

Luand in considerare aceste aspecte, in opinia evaluatorului, **Valoarea de piata** a Proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii este, la data evaluarii:

48.000,00 Euro

echivalentul a

210.144,00 Ron

Raport de evaluare

Identificarea proprietatii

Numar de identificare	2011044.0031	
Tip proprietate evaluata	Spatiu industrial	
Adresa imobilului evaluat	Strada, numarul	DJ 107 B
	Cartier	
	Localitatea	Mandra
	Judet	Sibiu
	Amplasarea in loc.	periferie
	Tipul imprejurimilor	terenuri agricole

Descriere sintetica a zonei

Proprietatea care face obiectul analizei este situata la periferia localitatii Mandra, la aproximativ 200 m la iesire spre localitatea Alamor, pe partea dreapta. Strada este o strada asfaltata. Din punct de vedere urbanistic este o zona in dezvoltare. Localitatea Mandra are acces la transport pe lina ferata Sibiu-Loamnes-Medias si are acces pe sosea dinspre Sibiu pe 2 rute: - Sibiu-Ocna Sibiului-Mandra si Sibiu-Sura Mare-Slimnic-Mandra.

Zona dispune de urmatoarele utilitati:

electricitate, apa, gaze si retele comunicatii.

Descrierea imobilului

Proprietatea care face obiectul prezentei evaluari se compune dintr-un teren si o constructie usoara din lemn pe fundatie din beton. Terenul se gaseste pe drumul judetean Mandra-Alamor la iesire pe partea dreapta. Terenul are o suprafata aproximativ dreptunghiulara cu deschidere la sosea, frontal de 155m si o adancime de 36 m, fiind imprejmuit cu stalpi din beton si plasa de sarma.

Imobilul este localizat intr-o zona relativ izolata fiind la periferia unei localitati.

Proprietatea este racordata la urmatoarele utilitati:

electricitate-curent trifazic, apa - din sursa proprie, retele comunicatii.

Situatia locativa

Anul construirii/PIF

Anul ultimei renovari

Instalatii

Instalatii electrice	da	standard	Certificat energetic	<input type="text" value="n/a"/>
Instalatii incalzire	Nu	-	Clasa energetica	<input type="text" value="n/a"/>
Instalatii apa	da	Sursa proprie		
Instalatii gaze	Nu	-		
Canalizare	Nu	-		

Stare de mentenanta

Raport de evaluare

Identificarea cadastrala

Teren -data cartii funciare: 21-Nov-08

Nr. Crt.	Nr. Top. / Cad	Categoria	Suprafata	CF
1	149	Teren intravilan	5600	369N

Constructii -data cartii funciare: 21.11.2008

Nr. Crt.	Nr. Top. / Cad	Descriere	Suprafata	CF
2	149	constructie usoara din lemn pe placa de beton	502,60	369N

Note

Suprafata de teren utilizata in calcul este cea mentionata in acte.

Proprietar teren:

Sc Thesseca SRL Miercurea Ciuc

Proprietar constructie:

Sc Thesseca SRL Miercurea Ciuc

Mod dobandire

Contract de vanzare-cumparare teren si construire imobil

Drept de proprietate

Integral.

Sarcini:

Ipoteca in favoarea MARFIN BANK ROMANIA SA

Drept de servitute:

Nu.

Identificarea scriptica:

Corespunde cu identificarea factica	Da	
Nu sunt observatii.		
Este afectata conformitatea imobilului	Nu	

Raport de evaluare

Suprafete de calcul

Teren

Nr. Cad.		Destinatie	Suprafata (mp)	Volum (mp)
149	-	Teren intravilan	5600	-

TOTAL 5.600,0

Constructii

Nr. Cad.	Etaj	Destinatie	Suprafata desfasurata (mp)	Volum (mp)
149	P	spatiu productie	363,1	-
149	P	depozit	139,5	-
TOTAL			502,6	

Analiza pietei imobiliare

Preturi de vanzare medii in zona pentru proprietati similare

Tipologie	Minim Euro/mp - Cad.	Maxim Euro/mp - Cad.	Cerere	Oferta	Piata
Industrial	50	100	↓	↑	↓
Teren edificabil	3,00	5	↔	↑	↓

Considerente asupra conditiilor pietei imobiliare

Piata imobiliara din aceasta zona nu este deloc transparenta, iar agentii imobiliare pur si simplu nu exista. Piata imobiliara este reprezentata in majoritate de locuinte care sunt in majoritate in stare medie si de terenuri arabile. Localitatea Mandra are un potential economic destul de redus si putin variat. Activitatea industrială este slab reprezentata, la nivelul localitatii desfasurandu-si activitatea doar doua unitati cu profil industrial, si anume: o unitate de prelucrare a lemnului si una de colectare si prelucrare a laptelui. Tipul de activitate cu potential de dezvoltare este cel reprezentat de silvicultura. Suprafata agricola se afla în proprietatea privata a gospodariilor taranesti cat si in proprietatea persoanelor juridice. Unele dintre punctele tari ale localitatii este reprezentat de apropierea de municipiul Sibiu, la aproximativ 25 km- centru urban dezvoltat socio-economic, de care este legat prin cai de comunicatii rutiere si feroviare; accesul facil in localitate; retele de alimentare cu apa, gaz, electricitate, telefonie, iluminat public si internet; crearea continua de locuri de munca in zona industrială vest a municipiului Sibiu, Parcul industrial Sura Mica, Zona industrială, Ocna Sibiului, rezultand un numar redus de someri; interesul constant al investitorilor pentru municipiul Sibiu si comunele invecinate-facilitati pentru investitori romani si straini (concesionare de terenuri la preturi mici) precum si posibilitatea accesarii de programe ale Uniunii Europene pentru sprijinirea dezvoltarii rurale, programul Agentiei pentru Intreprinderi Mici si Mijlocii si Cooperatie pentru sprijinirea mestesugurilor.

In prezent, in zona de referinta, preturile pentru proprietati similare variaza astfel: pentru vanzare, intre 50 si 100 euro/mp.

Raport de evaluare

Reconcilierea rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare, rezultatul obtinut pentru proprietatea analizata este:

Metoda comparatiilor pentru teren:

18.450,00 EURO

Metoda costului pentru constructie:

48.000,00 EURO

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, opinez ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin metoda comparatiei vanzarilor.

Valoarea de piata

48.000,00 Euro

28.800,00 Euro

210.144,00 Ron

126.086,40 Ron

Valoarea terenului

18.450,00 Euro

80.800,00 Ron

REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l.



REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l.

Antonio Aledda
Division Manager



Metoda Comparatiilor

Valori de piata ale proprietatilor cu caracteristici similare cu cea pentru care se realizeaza evaluarea

Minim (Euro/mp)	Maxim (Euro/mp)	Parametru utilizat
3,00	5,00	3,295

Nr. Cad.		Destinatie	Suprafata (mp)	Valoare unitara Euro/mp	Valoare totala (Euro)
149	-	Teren intravilan	5600	3,295	18.452

Total rotunjit (Euro) 18.450,00

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile (case/vile respectiv terenuri) similare din zona studiata existente in ziarile/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grila de piata este prezentata in tabelul de mai jos. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila **2** (are cele mai mici corectii brute).

Date de intrare

	1	2	3
Data	martie-12	februarie-12	septembrie-11
Tip proprietate	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare	Boarta	Alamor	Slimnic
Destinatie	agricol	rezidentiala	rezidentiala
Suprafata teren	800	3000	1000
Pret	2000	9000	5000
Pret/mp	2,50	3,00	5
POT	N/a	N/a	N/a
CUT	N/a	N/a	N/a
Deschidere	Da	Da, dubla	Da
Imprejmuit/neimprejmuit	Nu	Nu	Nu
Utilitati	in vecintata	Electricitate, gaz, apa - la limita terenului	in vecinatate
Altele	n.a	se vinde si un teren de 3000 mp-livada	Zona Cetate

Grila de comparatii Teren				
Corectii (*)	Imobil evaluat	1	2	3
Tranzactie %	Oferta	-5%	-5%	-5%
Valoare corectie Euro/mp		0	0	0
Valoare unitara rezultata		2,38	2,85	4,75
Dreptul de proprietate transmis %	Integral	Similar	Similar	Similar
Valoare corectie Euro/mp		0%	0%	0%
Valoare unitara rezultata		0	0	0
Conditii de finantare %	La piata	0	0	0
Valoare corectie Euro/mp		2,38	2,85	4,75
Valoare unitara rezultata		Similar	Similar	Similar
Conditiiile pietei %	Actual	0%	0%	Superior
Valoare corectie Euro/mp		0	0	-5%
Valoare unitara rezultata		2,38	2,85	4,51
Localizare %	Mandra, iesire spre Alamor-la appr 200 m	Inferior	Similar	Superior
Valoare corectie Euro/mp		3%	0%	-5%
Valoare unitara rezultata		0	0	0
Destinatie %	industrie usoara	2,45	2,85	4,29
Valoare corectie Euro/mp		Similar	Superior	Superior
Valoare unitara rezultata		0%	-5%	-5%
Suprafata teren %	5600	0	0	0
Valoare corectie Euro/mp		2,45	2,71	4,07
Valoare unitara rezultata		Superior	Superior	Superior
POT %	POT-51,8%, CUT-0,518	-10%	-5%	-10%
Valoare corectie Euro/mp		0	0	0
Valoare unitara rezultata		2,20	2,57	3,67
Deschidere %	155 m	Inferior	Inferior	Inferior
Valoare corectie Euro/mp		15%	15%	15%
Valoare unitara rezultata		0	0	1
Imprejmuit/neimprejmuit %	Da	2,53	2,96	4,22
Valoare corectie Euro/mp		Inferior	Inferior	Inferior
Valoare unitara rezultata		5%	5%	5%
Utilitati %	electricitate si apa-sursa proprie	0	0	0
Valoare corectie Euro/mp		2,66	3,05	4,43
Valoare unitara rezultata		Inferior	Inferior	Inferior
Altele %	intravilan	5%	3%	5%
Valoare corectie Euro/mp		0	0	0
Valoare unitara rezultata		2,79	3,20	4,65
Altele %	intravilan	Inferior	Inferior	Inferior
Valoare corectie Euro/mp		5%	3%	5%
Valoare unitara rezultata		0	0	0
Altele %	intravilan	2,93	3,29	4,88
Valoare corectie Euro/mp		Similar	Similar	Similar
Valoare unitara rezultata		0%	0%	0%
TOTAL CORECTII BRUTE		47%	38%	51%
TOTAL CORECTII NETE		-20%	-10%	0%
VALOARE UNITARA CORECTATA		3,00	3,29	5,00

VP unitara (€/mp)

3,29

Considerente asupra metodei comparatiei directe

- Corectiile pentru tipul tranzactiei:
 - S-a luat in calcul marja de negociere necesara pe piata pentru transformarea pretului de oferta in cel de tranzactie.
 - Au fost stabilite corectii diferite luand in considerare diferentele dintre preturile de oferta.
- Corectiile pentru Dreptul de proprietate transmis:
 - Nu au fost necesare corectii.
- Corectiile pentru Conditii de finantare:
 - Nu au fost necesare corectii.
- Corectiile pentru Condițiile pietei cuantifica schimbarile aparute pe piata de la data ofertei/tranzactiei comparabile pana la data evaluarii:
 - Comparabila 1: nu au fost necesare corectii.
 - Comparabila 2: nu au fost necesare corectii.
 - Comparabila 3: a fost aplicata o corectie luand in considerare scaderea pietei in intervalul mentionat.
- Corectiile pentru Localizare reflecta cresterea sau descresterea in valoare a proprietatii in functie de zona in care este amplasata:
 - Comparabila 1: a fost considerata ca fiind amplasata intr-o zona inferioara.
 - Comparabila 2: nu au fost necesare corectii.
 - Comparabila 3: a fost considerata ca fiind amplasata intr-o zona superioara.
- Corectiile pentru Suprafata teren tine cont de faptul ca pe piata, in general odata cu cresterea suprafetei proprietatii, scade valoarea unitara, respectiv invers:
 - Comparabila 1: a fost considerata ca avand un parametru unitar superior imobilului evaluat din cauza suprafetei
 - Comparabila 2: a fost considerata ca avand un parametru unitar superior imobilului evaluat din cauza suprafetei
 - Comparabila 3: a fost considerata ca avand un parametru unitar superior imobilului evaluat din cauza suprafetei
- Corectiile pentru POT cuantifica diferente de randament ale subiectului din prisma coeficientului de utilizare si procentului de ocupare a terenului in relatie cu comparabilele:
 - Comparabila 1: a fost considerata inferioara din cauza etajului la care este amplasata.
 - Comparabila 2: a fost considerata inferioara din cauza etajului la care este amplasata.
 - Comparabila 3: a fost considerata inferioara din cauza etajului la care este amplasata.
- Corectiile pentru Deschidere cuantifica diferentele de acces la strada:
 - Comparabila 1: a fost considerata inferioara din cauza deschiderii mai mici la strada.
 - Comparabila 2: a fost considerata inferioara din cauza deschiderii mai mici la strada.
 - Comparabila 3: a fost considerata inferioara din cauza deschiderii mai mici la strada.
- Corectiile pentru Imprejmuit/neimprejmuit:
 - Comparabila 1: a fost considerata inferioara din punct de vedere al finisajelor.
 - Comparabila 2: a fost considerata inferioara din punct de vedere al finisajelor.
 - Comparabila 3: a fost considerata inferioara din cauza vechimii mai mari a imobilului.
- Corectiile pentru Utilitati reflecta aprecierea pe piata a prezentei sau lipsei uneia sau mai multor utilitati urbane:
 - Comparabila 1: a fost considerata inferioara deoarece.
 - Comparabila 2: a fost considerata inferioara deoarece.
 - Comparabila 3: a fost considerata inferioara deoarece.
- Corectiile pentru componente non imobiliare (Altele) cuantifica eventualele costuri de aducere a proprietatilor la stadiul de teren liber:
 - Comparabila 1: nu au fost necesare corectii.
 - Comparabila 2: nu au fost necesare corectii.
 - Comparabila 3: nu au fost necesare corectii.

COMPARABILA 1



NOU
Anunturile mele

- Acasa
- Adauga anunt** GRATUIT
- Oferte
- Cereri
- Promovare
- Ajutor

Acasa > Anunturi Sibiu > Anunturi terenuri Sibiu > Gradina intravilan boarta 800 mp

Gradina intravilan boarta 800 mp

Publicat 9 Martie ora 09:58 de persoana fizica [Adrian](#), 0745117770

Preț: 2,50 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Suprafata: 800 mp Zona: Sat Boarta
Localitate: Seica Mare Tip teren: intravilan

Vand gradina la tara, sat Boarta com Seica Mare.
Suprafata 800 mp, pretabil apicultura, acces auto, pomi fructiferi si vita de vie
Teren intravilan.
pret 8000 lei

✉ **Trimite email** sau contacteaza la ☎ **0745117770**

- 🗑 [Sterge / Modifica anunt](#)
- 🔄 [Reinnoieste anunt](#)
- ➦ [Adauga la Galerie anunturi](#)
- 🖨 [Printeaza pagina](#)
- 💬 [Trimite unui prieten](#)
- 🚫 [Raporteaza abuz](#)

COMPARABILA 2



Anunturile mele

Acasa Adauga anunt ^{GRATUIT} Oferte Cereri Promovare Ajutor

Acasa > Anunturi Sibiu > Anunturi terenuri Sibiu >
3000mp intav si 3000mp cu livada si vie la tara jud sibiu

3000mp intav si 3000mp cu livada si vie la tara jud sibiu

Publicat 19 Februarie ora 11:58 de persoana fizica [Benta Ioan](#), 0744421382

Pret: 3 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Suprafata: 6000 mp Zona: Intravilan
Localitate: Alamor Tip teren: intravilan

Vind teren 3000 mp intravilan si 3000 mp livada si vie in sat alamor jud sibiu; terenul intavilan 3000pm cu deschidere la drum principal pietruit de 35 ml si la drum secundar pe toata lungimea de aprox 100 ml . curent el gaz si tel in fata portii ap de fintina vecinii case de locuit si gradini livezi terenul se preteaza la constructie casa de locuit , cabana sau cabane ptr ca se parceleaza usor sau gospodarie personala . Al doilea teren 3000 mp la aprox 100 m distanta de primul cu deschidere 28 ml la acelas drum principal , terenul este in panta cu livada si vie arc curent el la poarta ap de fintina pretabil livada vie cabana vecini casa de locuit si vie . terenurile se vind impreuna cu 15000 e .

- [Sterge / Modifica anunt](#)
- [Reinnoieste anunt](#)
- [Adauga la Galerie anunturi](#)
- [Printeaza pagina](#)
- [Trimite unui prieten](#)
- [Raporteaza abuz](#)

[imi place](#) 28k

[Trimite email](#) sau contacteaza la 0744421382

COMPARABILA 3

VAND TEREN SLIMNIC

Vand teren intravilan 1000 mp in Slimnic jud Sibiu cu vedere la cetate ,cu pomi fructiferi ,utilitati in apropiere ,drum de acces partial pret negociabil 5000 euro.

 [Date Contact](#)

Pret: **5.000 €**

(pretul se negociaza)


Vrei un credit? Calculeaza-ti ratele lunare aici!

Localitate: **Slimnic**

Zona: **Cetate**

Suprafata: **1000 m²**

Publicare: **19 Sept, 2011**

 [Adauga la favorite](#)

 [Detalii](#)

Tip Teren : **intravilan**

Raport de evaluare

Anexa 2 - Abordarea prin cost

Metoda costului de inlocuire net

	Mp.	Euro/Mp	Cost de inlocuire*	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere externa	Total depreciere	Valoare reziduala	Euro/Mp
			Euro	%	%	%	%	Euro	
Teren liber	5.097	3,29	16.795,86	0%	0%	0%	0%	16.795,86	3,29
Teren construit	503	3,29	1.656,06	0%	0%	0%	0%	1.656,06	3,29
Total teren	5.600		18.451,93					18.451,93	
Amenajari exterioare	5.097	1,00	5.097,40	20%	10%	10%	40%	3.058,44	0,60
Total amenajari teren			5.097,40					3.058,44	
spatiu productie	363,10	90,00	32.679,00	20%	15%	10%	45%	17.973,45	49,50
depozit	139,50	90,00	12.555,00	20%	15%	10%	45%	6.905,25	49,50
Total constructii	503		45.234,00					24.878,70	
Instalatii	502,60	5,00	2.513,00	25%	10%	15%	45%	1.256,50	2,50
Total instalatii	503		2.513,00					1.256,50	
TOTAL			71.296					47.646	

(*)Costurile de construire sunt rezultatul unei analize de piata ce a centralizat informatiile obtinute din diferite surse: oferte curente ale firmelor de constructii, programe specializate pentru devize, publicatii de specialitate (Matrix Rom, Iroval - Costul de reconstructie-inlocuire), s.a. Costul unitar astfel rezultat tine cont de caracteristicile constructive, destinatie si incidenta amplasamentului in cadrul costului.

Note:

- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Pentru fiecare edificiu sau parte a unui edificiu s-a luat in considerare vechimea constructiei, eventualele modernizari/renovari ulterioare, precum si starea de mentenanta;
 - Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
 - Deprecierea externa consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.
- Deprecierile estimate sunt determinate de cuantumul in care acestea se reflecta pe piata specifica.

Metoda abordata

Costul de inlocuire net

	Mp	Euro/mp			Euro
Teren	5.600,00	3,30			18.500,00
Amenajari exterioare					3.100,00
Constructii (inclusiv taxe, onorarii)*	502,60	51,93			26.100,00

(*) Cheltuielile de proiectare si santier sunt luate in considerare in valoare acordata

TOTAL

47.700,00

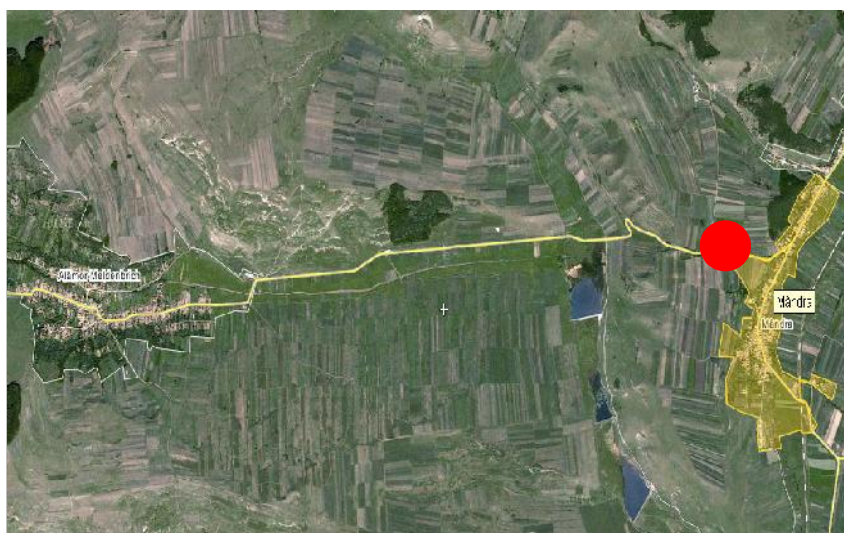
TOTAL ROTUNJIT

48.000,00

Localizare



Vedere din sosea



Vedere din sosea



Vedere din sosea

Fotografii ale imobilului



Vedere din strada cu proprietatea analizata



Vedere din zona de referinta cu soseaua de acces si proprietatea



Vedere cu vecinatatile terenului analizat

Fotografii ale imobilului



Vedere din sosea spre proprietatea analizata



Vedere imprejurimi



Vedere din sosea

Fotografii ale imobilului



Vedere poarta acces proprietate



Vedere intrare proprietate



Vedere transformator si tabloul electric de alimentare

Fotografii ale imobilului



Vedere frontala constructie usoara din lemn



Vedere interior constructie din lemn



Vedere din spate constructie din lemn