

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Nr. Raport si data (Nr./zz.ll.aaaa):250/24.11.2022

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN LIBER

Situat in:

Com. Nucsoara, sat Slatina, pct."Brechi" jud. Arges, cad.599

PROPRIETAR
SC FREEDOMES NATION SRL

BENEFICIAR RAPORT DE EVALUARE:
SC FREEDOMES NATION SRL

Evaluator E.P.I., E.I., E.B.M.

Ec. M.B.A. MARIN ANCA IOANA

Legitimatie 14051



Bucuresti, Noiembrie 2022

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediul social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

SINTEZA EVALUARII

Client		SC FREEDOMES NATION SRL		
Destinatar		SC FREEDOMES NATION SRL		
Data raportului		24.11.2022		
Data inspectiei		24.11.2022		
Data evaluării		24.11.2022		
Evaluator autorizat		Evaluator E.P.I., E.I., E.B.M. Ec. M.B.A. MARIN ANCA IOANA , Legitimatia 14051		
Compania de evaluare		SC CROMATIQ EVAL SRL		
Reprezentant – funcția		MARIN ANCA IOANA – economist evaluator		
Tip proprietate / nr. camere		Teren liber extravilan		
Adresa proprietății – cf. acte		Com. Nucsoara, sat Slatina, pct.”Brechi” jud. Arges, cad.599		
Amplasare / Cartier		Nucsoara		
Codul postal				
Utilități		In zona - Apă, energie electrică (AC), gaze naturale.		
Suprafete	Teren	Ateren=8522 mp cf.masuratori; 8419 mp cf.acte, Nr. Cad 599 cota exclusiva;		
Proprietar (persoană fizică)		SC FREEDOMES NATION SRL, în cotă determinată de 1/1		
Utilizare existentă/potentiala		Utilizare potentiala mixtă		
Curs de schimb valutar		4,9309		
VALOAREA DE PIATĂ		67.400	Euro	330.400 Lei
Dreptul de proprietate		Considerat deplin		
Sarcini înregistrate				
Descriere anexe				
Observatii speciale				
		Societatea de evaluare: SC CROMATIQ EVAL SRL Evaluator E.P.I., E.I., E.B.M. Ec. M.B.A. MARIN ANCA IOANA Legitimatia 14051		

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Client: SC FREEDOMES NATION SRL

Proprietar: **SC FREEDOMES NATION SRL**

Adresa: Com. Nucsoara, sat Slatina, pct."Brechi" jud. Arges, cad.599

Utilizator desemnat: SC FREEDOMES NATION SRL

Tipul Proprietatii: Teren liber extravilan

Numar de inregistrare:

Valoarea de Piata: 67.400 Euro
330.400 Lei

Alocare valori

Teren: 104.000 Euro

Cursul de schimb (1 euro = 4,9309 lei)

Abordari utilizate Abordarea prin piata –
Valori rezultate Metoda comparatiei
directe
67.400 Euro

Suprafata teren 8522m² (conf.extras cf)

Evaluator E.P.I., E.I., E.B.M.
Ec. M.B.A. MARIN ANCA IOANA
Legitimatie 14051

Administrator,
Merlusca Constantin

SC CROMATIQ EVAL
SRL



Data inspectiei: 24.11.2022

Data evaluarii: 24.11.2022

Data redactarii raportului: 24.11.2022

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Catre: SC FREEDOMES NATION SRL

Ref.: Com. Nucsoara, sat Slatina, pct."Brechi" jud. Arges, cad.599

Stimate Domn / Stimata Doamna,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a bunului mentionat mai sus, la data evaluarii este de:

67.400 Euro, respectiv 330.400 Lei

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca SC CROMATIQ EVALS.R.L nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Evaluator E.P.I., E.I., E.B.M.

Ec. M.B.A. MARIN ANCA IOANA

Legitimatia 14051



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 35290560

Registrul Comertului sub nr. J40/14737/2015

Sediul: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Tel: 0748888111; 0723043644,

E-mail: catalin.merlusca@gmail.com, merlusca.anca@gmail.com

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client:

Nume si prenume: SC FREEDOMES NATION SRL

Adresa: Bucuresti, str. Ciocarliei nr.12, cam.1, bl.D8, ap.51

CUI: 37873594; J40/11023/2017

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat lui SC FREEDOMES NATION SRL si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

1.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este informarea proprietarilor asupra valorii de piata.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren liber extravilan

1.5 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piata asa cum este ea definita definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 paragraful 30.1 și anume: “Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6 Data evaluarii

Data evaluarii este 24.11.2022, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 24.11.2022

1.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 24.11.2022 de catre evaluator autorizat ec. Marin Anca Ioana, ca reprezentant al SC CROMATIQ EVAL SRL in prezenta lichidatorului, dar proprietatea nu este clar delimitata in teren, neimprejmuita, dar s-a contatat ca terenul este liber.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/proprietar/utilizator, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/proprietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

- Culegerea si analiza datelor de piata

1.8 Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentatie cadastrala)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
- *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare și conformare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 - Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 - Abordări și metode de evaluare*
- *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului*
 - *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*
- *GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului*
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate : www.imobiliare.ro

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

1. Ipoteze

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.

¹ Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către SC CROMATIQ EVAL SRL se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenes, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de SC CROMATIQ EVAL SRL și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si

competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- In cadrul inspectiei s-a constatat ca proprietatea nu este clar delimitata in teren, neimprejmuita, dar terenul este liber.

2. Ipoteze speciale

- Nu au fost identificate ipoteze speciale.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fara acordul scris si prealabil al S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

1.11 Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC CROMATIQ EVAL și membrii săi au încheiat asigurări de răspundere profesională.

Cu stimă,
Director
MARIN ANCA IOANA
SC CROMATIQ EVAL SRL

Evaluator E.P.I., E.I., E.B.M.
Ec. M.B.A. MARIN ANCA IOANA
Legitimția 14051



II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

 Identificarea proprietatii imobiliare subiect	Teren liber extravilan, situata la adresa Com. Nucsoara, sat Slatina, pct."Brechi" jud. Arges, cad.599 Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din: - Ateren=8522mp, Nr. Cad 599 cota exclusiva; Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.
 Descrierea juridica	<u>Proprietar:</u> SC FREEDOMES NATION SRL, persoana juridica. Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al SC FREEDOMES NATION SRL asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 8) <u>Date privind dobandirea dreptului de proprietate:</u> Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente: - Contract de vanzare cumparare cu incheiere de autentificare nr 2152/12.10.2012 emis de BNP Burcea Marius. - Certificat de Urbanism nr.46/22.11.2022 Primaria Com. Nucsoara. <u>Date privind intabularea:</u> Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 12312 Nucsoara, sub nr cadastral 599. <u>Sarcini:</u> Imobilul este liber de sarcini conform declaratiei proprietarului . Dreptul de proprietate este deplin. <u>Date privind documentatia cadastrala:</u> Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Plan de situatie si amplasament

2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

 Date despre zona, oras	Proprietatea in cauza este situata in Com. Nucsoara, intr-o zona considerata ca fiind o zona mediana a localitatii. Zona este predominant formata din imobile tip case unifamiliale si pensiuni. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
 Date despre vecinatati	Proprietatea nu are acces la caile de transport in comun. Artere importante de circulatie existente in zona: - Str. Gruului - asfaltate Unitatile comerciale de tip magazin se afla la o distanta de 1000 mp Unitatile de invatamant existente in zona Nucsoara sunt: scoli si gradinite publice. Unitatile medicale existente in Nucsoara sunt: dispensar public si farmacii. Rețele edilitare existente in zona: Rețea de energie electrica: in zona:

Retea de apa: in zona:

Retea de gaze: in zona:

Retea de canalizare: in zona:

Retea telefonie fixa si/sau mobila: in zona:

-  Amplasarea Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

2.3 Informatii despre amplasament

-  Suprafata terenului Suprafata de teren aferenta proprietatii este formata din lot in suprafata totala de 8522 mp, in cota exclusiva.
-  Geografia Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ dreptunghiulara.
-  Accesul la drum public / Front stradal Terenul are deschidere de 48.08ml la Drum satesc.
-  Utilitati Utilitati de care dispune proprietatea:
Energie electrica: in zona
Gaze: in zona
Apa: in zona
Canalizare: in zona

2.4 Aspecte privind utilizarea

-  Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul era liber.
-  Analiza celei mai bune utilizari Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.
- Cea mai buna utilizare este definita ca “ *cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*”
- 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

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume rezidentiala.**

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a terenurilor in zona Nucsoara.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, suprafata constructie, finisaje, vechime imobil, facilitati etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona Nucsoara, cererea potentiala este redusa iar cererea efectiva este medie in stagnare datorita limitarii accesului la surse de finantare.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 7 - 24 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, imprejmuire.

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

IV. EVALUAREA

4.1 Metodologia de evaluare Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume :

- Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe
- Tehnica parcelarii si dezvoltarii
- Metoda alocarii
- Metoda extractiei
- Tehnica reziduala a terenului
- Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

1. Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor

amenajate; și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății;
și

capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chiriei, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/ arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare.

În cazul de față evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin piața prin metoda comparațiilor directe și metoda extractiei.

4.2 Abordarea prin piața – Metoda comparației directe

Abordarea prin piața este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piața, localizare, suprafața teren, suprafața construcție, finisaje etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piața* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

4.3 Metoda comparațiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare. Grila de piață este prezentată în ANEXA.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă C (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a terenului estimat prin această metodă este:

104.000 Euro

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

67.400 Euro

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri.. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea corectiilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

5.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin piata la:

67.400 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia, terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator E.P.I., E.I., E.B.M.

Ec. M.B.A. MARIN ANCA IOANA

Legitimatia 14051



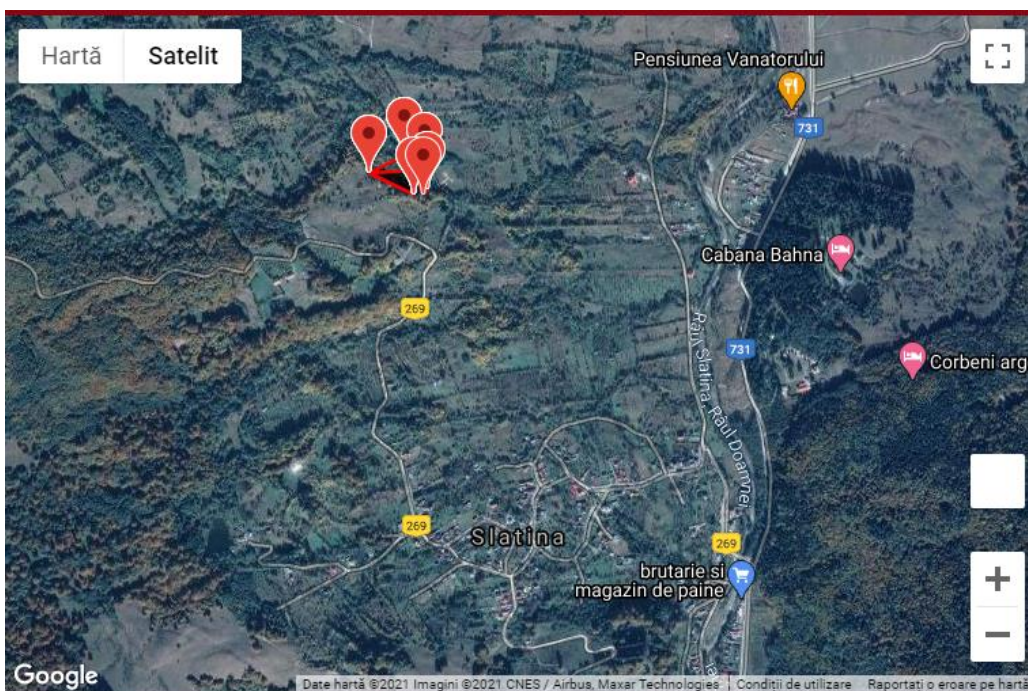
S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

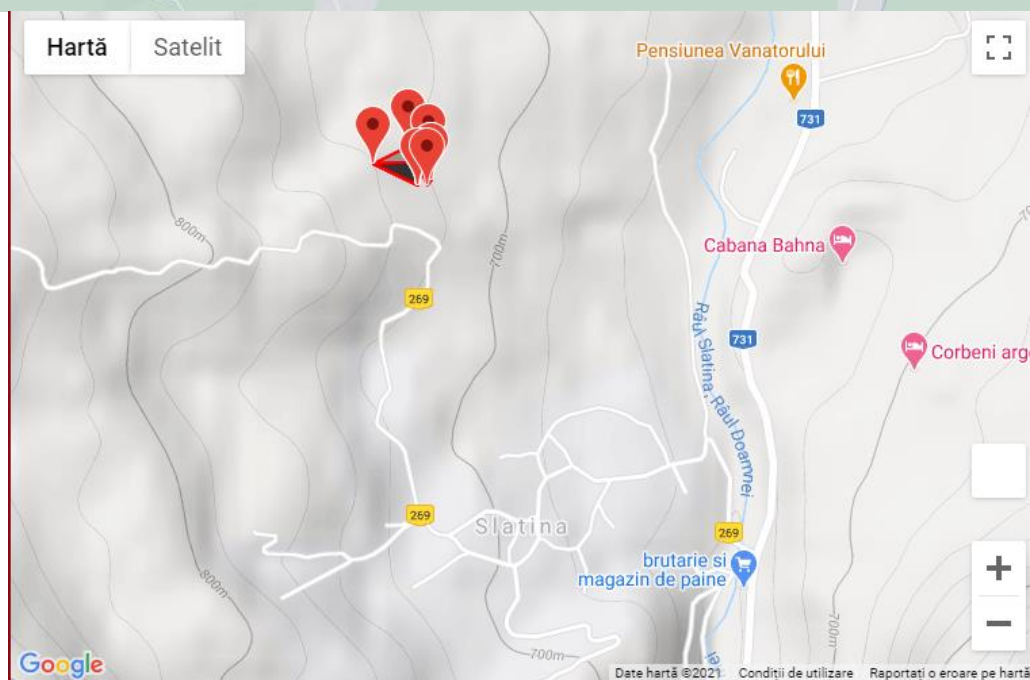
Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Anexa 1 – Fotografii



Anexa 2 – Harta localizare proprietate



S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediul social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Anexa 3- Tabele si grafice comparabile

COMPARABILE VANZARE TEREN												
Nr. Crt.	Date contact: Nume agent/proprietar. Telefon	Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Nume/Telefon: 0773 306 401	Albestii de Arges	5000.00	5.00	da	da	da	da	12	18	7	24
2	Nume/Telefon: 0758 496 604	Borobanesti	4400.00	40.00	da	da	da	da	18	18	7	24
3	Nume/Telefon: 0773 306 401	Albestii de Arges	8000.00	90.00	da	da	da	da	21	18	7	24
4	Nume/Telefon: 0741 178 417	Oesii Pamanteni	10000.00	70.00	da	da	da	da	17	18	7	24
5	Nume/Telefon: 0348 630 028	Arefu	1600.00	20.00	da	da	da	da	8	18	7	24
6	Nume/Telefon: 0348 630 021	Albestii Ungureni	1480.00	51.00	da	da	da	da	18	18	7	24
7	Nume/Telefon: 0728 749 149	Campulung Muscel	5000.00	130.00	da	da	da	da	7	18	7	24
8	Nume/Telefon: 0732 517 833	Capatanenii Pamanteni	3000.00	16.00	da	da	da	da	24	18	7	24

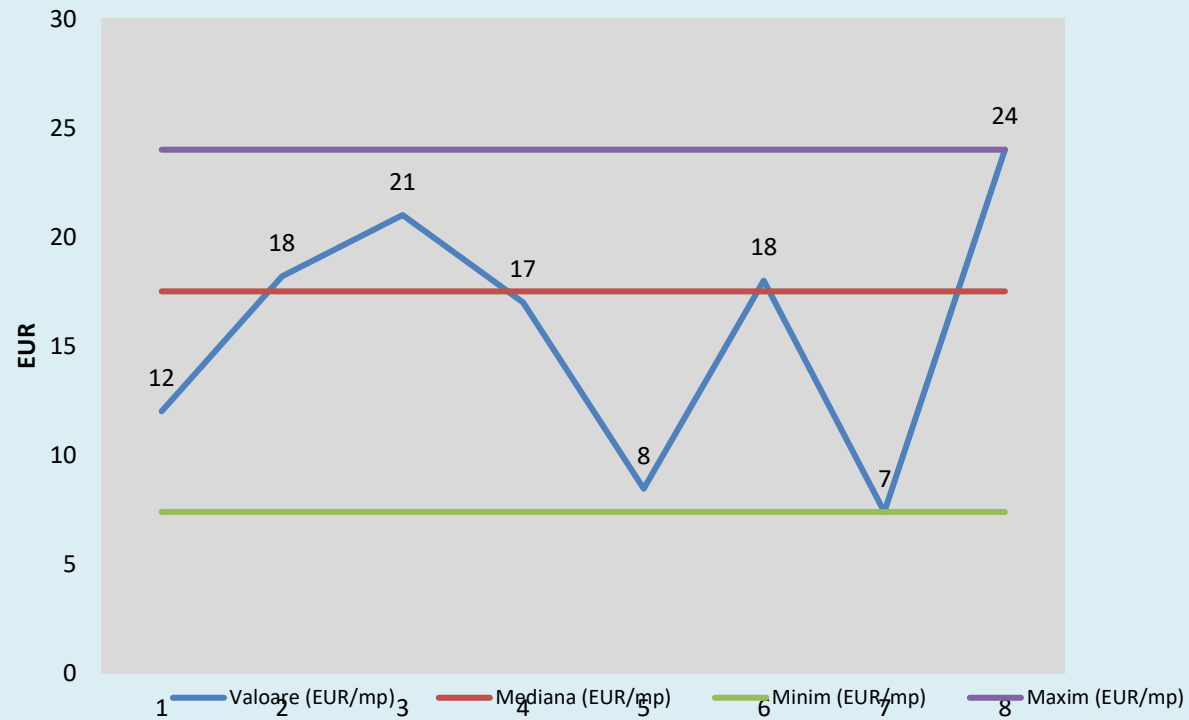
S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Pret vanzare teren



Anexa 4- Comparabile utilizate

Comparabile tranzactionare terenuri

Comparabila 1

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/albestii-de-arges/teren-constructii-de-vanzare-XAQ703005?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3419486538>
0773 306 401



Teren intravilan S=5000 mp, Albestii de Arges - idealimob.ro
Albestii de Arges

5000 mp intravilan constructii

60.000 € 12 €/mp

Agentia imobiliara vinde teren intravilan S=5000 mp, la 130 m de la sosea, drum de acces 5 m latime, utilitatile sunt aproape de teren.

ID Anunț: XAQ703005 Actualizat în 09.08.2021

- Suprafață teren: **5000 mp**
- Tip teren: **constructii**; Clasificare teren: **intravilan**; Lățime drum acces: **5 m**

UTILITĂȚI

- Apa
- Curent

ALTE DETALII ZONĂ Amenajare strazi: pietruite

Comparabila 2

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/borobanesti/teren-constructii-de-vanzare-XV0603SDM?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3419486538>

0758 496 604



Exclusiv! Teren spre Transfăgărăsan cu excelent view!
Borobănești

4400 mp f.s. 40 m intravilan constructii

79.992 € 18,18 €/mp Comision 0%

Se vinde un teren intravilan de 4400mp, priveliste superbă, pe deal, in liniste, lângă are un pârau, la iesire din Curtea de Arges respectiv Valea Danului.

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Terenul are curent, o fântână, multi nuci, pomi fructiferi si o constructie usor de remarcat in imaginile postate. Locație propice afacerilor in turism, casa de vacanță, containere sau căbănuțe. Terenul oferă posibilitatea de a fi parcat pentru a delimita spatiul rezervat casei deja in constructie si zonei de cabane/containere.

De mentionat, casa in constructie are proiect in detaliu.

Specificații

ID Anunț: XV0603SDMAactualizat în 06.11.2022

- Suprafață teren:4400 mp
- Tip teren:constructii; Clasificare teren:intravilan; Front stradal:40 m

Comparabila 3

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/albestii-de-arges/teren-constructii-de-vanzare-XAQ70300F?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=34194865380773306401>



Teren intravilan S=8000 mp, Albestii de Arges - idealimob.ro

Albeștii de Argeș

8000 mp

f.s. 90 m

intravilan

constructii

168.000 € 21 €/mp

Agentia imobiliara idealimob.ro vinde teren intravilan S=8000 mp, Albestii de Arges.

Terenul este situat la sosea, la doar 15 km de barajul Vidraru, toate utilitatile, pretabil pentru constructii, posibilitate de parcelare aproximativ 3000 mp.

ID Anunț: XAQ70300FAactualizat în 09.08.2021

- Suprafață teren:**8000 mp**
- Tip teren:**constructii**
- Clasificare teren:**intravilan**
- Front stradal:**90 m**

- Nr. fronturi:1
 - 1..1.1 ALTE DETALII ZONĂ
- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal
 - 1..1.2 ALTE CARACTERISTICI
- La sosea
- Acces auto

Comparabila 4

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/oestii-pamanteni/teren-constructii-de-vanzare-XCG703004?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=34194865380741178417>

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti



Vanzare teren intravilan comuna Oesti, Arges - drumul catre Transfagarasan

Oești Pământeni

10000 mp

f.s. 70 m

intravilan

constructii

170.000 €

Terenul propus spre vanzare are deshidere la drumul national DN7 (Transfagarasan) de 70ml, este in suprafata de 10.000mp, este intravilan si nu are constructii pe el.

ID Anunț: XCG703004Actualizat în 31.10.2022

- Suprafață teren:**10000 mp**
- Tip teren:**constructii**; Clasificare teren:**intravilan**
- Front stradal:**70 m**; Nr. fronturi:**1**

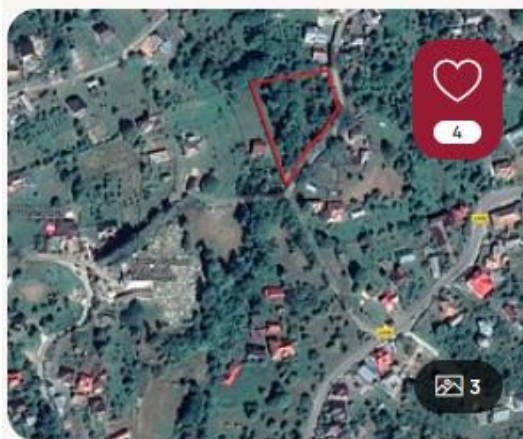
ALTE DETALII PREȚ Comision: 3%

ACTE, AVIZE Exista cadastru si carte funciara unde este intabulat. actele de proprietate sunt in regula.

Comparabila 5

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/arefu/teren-constructii-de-vanzare-XCB703010?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3419486538>

0348 630 028



Arefu - vis-a-vis de Primarie - teren intravilan - 1600 mp, toate utilitatile

Arefu

1600 mp

f.s. 20 m

intravilan

constructii

• Exclusivitate

13.500 € ↓

ID Anunț: XCB703010Actualizat în 04.11.2022

- Suprafață teren:**2963 mp**
- Tip teren:**constructii**; Clasificare teren:**intravilan**
- Front stradal:**26 m**; Nr. fronturi:**1**

UTILITĂȚI Curent; Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

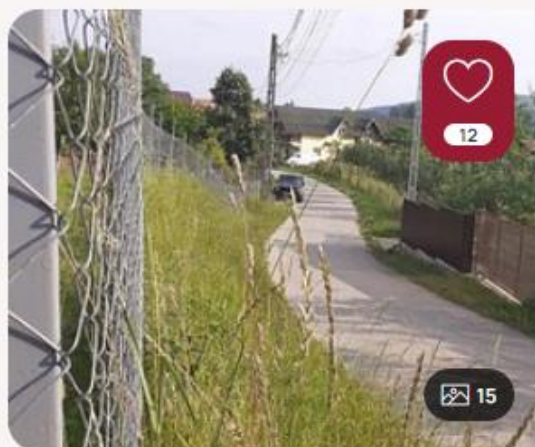
C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediu social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Comparabila 6

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/albestii-ungureni/teren-constructii-de-vanzare-XCB70300P?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3419486538>
0348 630 021



Teren de Vanzare Albesti Ungureni Arges

Albești Ungureni

1480 mp

f.s. 51 m

intravilan

constructii

• Exclusivitate

26.500 € 18 €/mp Comision 0%

ID Anunț: XCB70300P Actualizat în 06.09.2022

- Suprafață teren: **1480 mp**
- Tip teren: **constructii**; Clasificare teren: **intravilan**
- Front stradal: **51 m**; Nr. fronturi: **1**

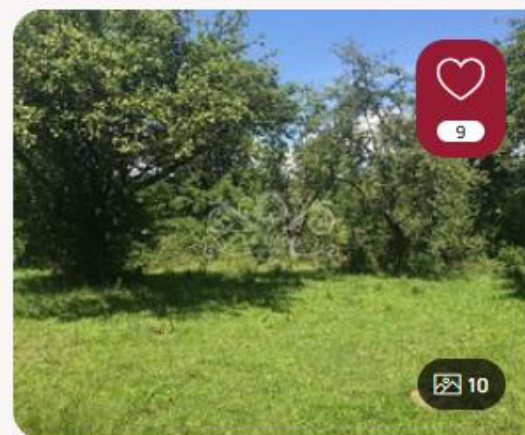
UTILITĂȚI Apa ; Gaz; Curent

ALTE DETALII ZONĂ Amenajare strazi: asfaltate; ALTE CARACTERISTICI Teren imprejmuit

Comparabila 7

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/campulung-muscel/teren-constructii-de-vanzare-XA7M0301F?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3419486538>

0728 749 149



Teren cu livada de vanzare in Albesti de Muscel

Câmpulung Muscel

5000 mp

f.s. 130 m

extravilan

constructii

36.900 € 7,38 €/mp Comision 0%

LS IMOB Brașov o firmă recunoscută pentru calitatea serviciilor imobiliare oferite, vă propune spre vânzare teren cu livada cu rod în Albesti de Muscel, judetul Arges cu suprafața de 5000 mp.

Proprietatea este situata intr-o zona linistita invecinata cu gradini, dispune de 2 fronturi stradale unul de 80 m si unul de 50 m.

Preț 7.38 euro/mp. Pret total 36900 euro

ID Anunț: XA7M0301F Actualizat în 26.03.2022

- Suprafață teren:**5000 mp**
- Tip teren:**constructii**
- Clasificare teren:**extravilan**
- Front stradal:**130 m**; Nr. fronturi:**2**

ALTE DETALII ZONĂ Amenajare strazi: pietruite

ALTE CARACTERISTICI

- Oportunitate de investitite
- Teren imprejmuit

Comparabila 8

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arges/capatanenii-pamanteni/teren-constructii-de-vanzare-X44Q13083?lista=9193110&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3419486538>

0732 517 833



Teren de vanzare | 3,000 mp | Comuna Arefu, sat Capatanenii Pamanteni

Căpățânenii Pământeni

3000 mp f.s. 16 m intravilan constructii

• Exclusivitate

72.000 € 24 €/mp

De vanzare teren in Comuna Arefu, Sat Capatanenii Pamanteni, Judetul Arges.

Este situat la aproximativ 25 km de orasul Curtea de Arges si la 8 km de Barajul Vidraru.

Zona are un mare potential turistic.

- suprafata 3000 mp, deschidere 16 m.
- pretabil pentru constructie rezidentiala/vacanta.
- utilitati langa teren (curent/apa)

ID Anunț: X44Q13083 Actualizat în 19.07.2022

- Suprafață teren:**3000 mp**
- Tip teren:**constructii**
- Clasificare teren:**intravilan**
- Front stradal:**16 m**
- Nr. fronturi:**1**; Lățime drum acces:**6 m**

1..1.3 ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: asfaltate, pietruite, de pamant
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

1..1.4 ALTE CARACTERISTICI

- La sosea
- Acces auto

5 – Costuri

Grila de comparatie teren

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		60.000	79.992	168.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		12,00	18,18	21,00
Suprafata teren mp	8522	5000	4400	8000
Localizare (Cartier/Zona):	Nucsoara	Albestii de Arges	Borobanesti	Albestii de Arges
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
Destinatie/Utilizare:	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Utilitati:	fara	Apa, curent, gaze, canalizare	Apa, curent, gaze, canalizare	Apa, curent, gaze, canalizare
Suprafata (mp):	8522	5.000	4.400	8.000
Front stradal:	48 m	5 m	40 m	90 m
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Nu	nu	nu	nu

GRILA DATELOR DE PIATA TEREN

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Ajustari specifice tranzactiei				
Pret tranzactie/oferta (Euro)		60.000	79.992	168.000
Suprafata (mp)	8.522,00	5.000,00	4.400,00	8.000,00
Pret tranzactie/oferta (Euro/mp)		12	18	21
Tip tranzactie/oferta (Euro/mp)		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-15%	-10%
Valoare ajustare (Euro)		-1	-3	-2
Justificare ajustare	Ajustare comparabile, pentru procent negociere oferta conform discutiilor cu agentii imobiliari/ proprietari			
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		-	-	-
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare				
Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		-	-	-

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediul social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Conditii de piata	24.11.2022	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Localizare	Nucsoara	Albestii de Arges	Borobanesti	Albestii de Arges
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Acces	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Topografia	Plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	15	19
Justificare ajustare				
CMBU (sau utilizare actuala)	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Valoare ajustare (Euro)		-3	-4	-5
Valoare ajustata (Euro/mp)		9	12	14
Justificare ajustare	Ajustare -25% la comparabile, terenul subiect fiind extravilan, cost intrare in intravilan.			
Suprafata (mp)	8.522,00	5.000,00	4.400,00	8.000,00
Ajustare (%)		18%	21%	3%
Valoare ajustare (Euro)		1,51	2,39	0,37
Valoare ajustata (Euro/mp)		10	14	15
Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (8522-5000)/100 *0.5%=18% . Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea.			
Deschidere (mp)/ raport laturi	48,08	5,00	40,00	90,00
Ajustare (%)		13%	2%	-13%
Valoare ajustare (Euro)		1	0	-2
Valoare ajustata (Euro/mp)		11	14	12

S.C. CROMATIQ EVAL S.R.L.

C.U.I.: 35290560

Reg. Com. J40/14737/2015

Sediul social: Str. Sg. Maj. Nedeleanu Ion nr. 3, Bl. P39, Sc. 1, Et. 7, Ap. 24, Sector 5, Bucuresti

Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare ml diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (48-5) *0.3%=13%.			
Utilitati	fara	Apa, curent, gaze, canalizare	Apa, curent, gaze, canalizare	Apa, curent, gaze, canalizare
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Valoare ajustare (Euro)		-4	-5	-4
Valoare ajustata (Euro/mp)		7	9	8
Justificare ajustare	S-a estimat un cost de 1 eur/ mp pentru reseaua de gaze, electrica si canalizare si un cost de 0.8 eur/ mp pentru reseaua de apa.			
Retea de gaze	0	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
Ajustare (EUR/mp)		-1,0	-1,0	-1,0
Retea de apa	0	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
Ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,8	-0,8
Retea electrica	0	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
Ajustare (EUR/mp)		-1,0	-1,0	-1,0
Retea de canalizare	0	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
Ajustare (EUR/mp)		-1,0	-1,0	-1,0
Constructii demolabile pe teren		liber	liber	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		7	9	8
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Alti factori	Nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		7	9	8
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Ajustare NETA		4	6	11
Ajustare NETA %		35%	40%	58%
Ajustare BRUTA		9,63	11,60	11,73
Ajustare BRUTA %		84%	75%	62%
Nr. Corectii		8	8	8
Valoare unitara aleasa Euro/mp	8			
Valoare teren Euro	€ 67.402,78	€ 67.000,00		
Valoare teren Lei	330.370,30	Curs BNR	4,9309	
Valoare de piata LEI (rotund)	330.000 lei			

Anexa 6 - Documente