



RAPORT DE EVALUARE pentru:

Apartament la casă în



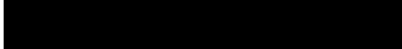
CF Nr. :



Destinatar:



Solicitant:



Valoare cost estimată: **80.400 EUR**

407.917 RON (curs BNR 5.0736 din 18.07.2025)

Întocmit de: **dr. ec. BANU ILIE**

Expert evaluator titular

Nr. Legitimăție EPI, - ANEVAR: 18505

Email: evaluator.imob@gmail.com

Tel: 0740.47.00.69



2025

Sinteza raportului

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară – Apartament nr. 2 situat în

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorii de piață** în perspectiva stabilirii valorii de închiriere a imobilului așa cum este aceasta definită în SEV 2022 .

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” **Definiție (SEV 100, Cadrul general, paragraf 29):**

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

- Abordarea prin piață- metoda comparațiilor directe pentru vânzare:

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului situat în **jud.SIBIU** este de **80.400 EUR, 407.917 Echivalent RON** la curs BNR din 18.07.2025.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobile;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cuprins

Sinteza raportului	2
Partea I - Introducere	4
Competența evaluatorului și certificarea valorii	4
Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea evaluatorului	6
2.1 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	6
2.2 Identificarea utilizatorilor desemnați	6
2.3 Scopul evaluării	6
2.4 Tipul valorii	6
2.5 Data evaluării	7
2.6 Moneda raportului. Modalități de plată	7
2.7 Sursele de informații utilizate	8
2.8 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	9
2.9 Identificarea ipotezelor și a ipotezelor speciale	9
Termeni utilizați în prezenta evaluare.....	13
Partea III-a Prezentarea datelor.....	15
3.1 Informații despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2 Descrierea imobilului	17
3.3 Descrierea situației juridice	19
3.4 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	19
Partea IV – Analiza datelor.....	20
4.1 Tendințe și perspective pentru piața imobiliară	21
Partea a V-a Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)	24
Partea a VI-a - Evaluarea proprietății	25
Aplicarea abordărilor valorii.....	25
COMPARAȚIA PRIN PIAȚĂ	26
ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT	31
Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	33
Raportarea valorii definite	34
ANEXE	35
Anexa 1 – Localizare teren	36
Anexa 2 – Documente	37
Anexa 3 – Comparabile Imobile	38
Anexa 4 – Poze Imobil	44
PREZENTAREA EVALUATORULUI	45

Partea I - Introducere

Competența evaluatorului și certificarea valorii

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor evaluatorului. Ce declar în raport e real și corect. Onorariul nu depinde de valoarea estimată. Nu am apelat la alt specialist.

Subsemnatul, BANU ILIE expert evaluator, menționez că am experiența necesară în domeniu, competența în evaluare pe piața proprietăților imobiliare, cunosc și înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile.

Evaluarea s-a făcut pe baza ipotezelor și condițiilor limitative enumerate în prezentul raport, reprezentând o însumare a analizelor, a opiniilor și a concluziilor personale și obiective din punct de vedere profesional, ale evaluatorului.

Evaluatorul nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară supusă evaluării sau față de părțile implicate.

Evaluatorul certifică faptul că a inspectat personal proprietatea imobiliară supusă evaluării și a întocmit prezentul raport în baza informațiilor culese cu această ocazie.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea lucrării în sensul în care analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a bunurilor ediția 2022, iar metodologia de lucru este aceea recomandată de A.N.E.V.A.R și Codul de etică al evaluatorilor. Abordările prezentate în raport conform SEV 100 - Cadrul General sunt:

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc;

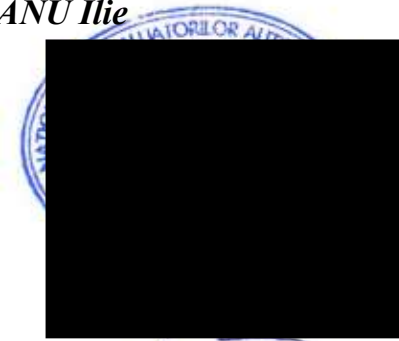
Evaluatorul a urmat un program de instruire în domeniul evaluării proprietăților imobiliare în prezent fiind membru aspirant ANEVAR. Evaluatorul deține o poliță de asigurare profesională valabilă la data efectuării expertizei.

Valoarea de piață propusă de evaluator pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării la data de 18.07.2025 este de **80.400 EUR, 407.917 Echivalent RON** la curs BNR din 18.07.2025.

SEMNĂTURĂ

Expert evaluator titular

BANU Ilie



Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului

EVALUATOR : **dr. ec. BANU ILIE**

Legitimație ANEVAR : Nr. 18505

Email: evaluator.imob@gmail.com

Tel: 0740.47.00.69

2.1 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Evaluarea s-a realizat la solicitarea clientilor: [REDACTED]

2.2 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați sunt: [REDACTED]

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în perspectiva stabilirii valorii imobilului pentru închiriere așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. În conformitate cu Condițiile contractului de prestări servicii încheiat cu clientul, am evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății mai sus menționată, la data de **18.07.2025**.

2.4 Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat cu scopul evaluării și se bazează pe nevoile de informații ale clientului în legătură cu valoarea unui drept de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect. Valoarea definită este **valoarea de piață**.

Definiție (SEV 100, Cadrul general, paragraf 29): *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât,*

într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv , după o activitate de marketing corespunzătoare , în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză , prudent și fără constrângeri. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022:

- SEV 100 – cadrul general
- SEV 101 – termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – implementare
- SEV 103 – raportare
- SEV 230 – drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 – evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 630 – evaluarea bunurilor imobile

2.5 Data evaluării

Inspekția proprietății a putut fi efectuată personal.

Data de referință a evaluării este 18.07.2025

Data întocmirii raportului este 18.07.2025

2.6 Moneda raportului. Modalități de plată

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este de **5.0736 RON** pentru 1 EUR la data de **18.07.2025**. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

2.7 Sursele de informații utilizate

Documente și acte puse la dispoziție de către destinatar, respectiv:

- documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului
- situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Colaborarea cu dna./dl. [REDACTED] pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (Certificat de Urbanism, Plan de situație, releveu), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Pentru scopul evaluării, proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Comisia Națională de Statistică
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Publicații și portale pe care se regăsesc informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.taboo.com, www.paltinul.ro, www.teknocasaintermed.ro etc.;
- informații furnizate de către agenții imobiliare (IntermedCasa, Isa etc.) privind tranzacții similare; piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Sibiu și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.
- standardele de evaluare ANEVAR SEV 2022
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.

2.8 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea este situată în [REDACTED]

Proprietatea supusă evaluării este:

- Apartament (vezi documente anexate)
- Suprafață teren total: 263 mp (cotă conf anexe)

2.9 Identificarea ipotezelor și a ipotezelor speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.9.1. Ipoteze și ipoteze speciale:

⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție documentația cadastrală actualizată la zi aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a dimensiunilor construcțiilor preluate din actele de proprietate, extrasele CF și schițele puse la dispoziție de client. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste suprafețe, evaluarea va trebui reconsiderată.

2.9.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație, releveurile și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a terenului și nu au fost făcute studii geo sau de analiză a solului și nici altfel de studii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de o eventuală influență de acest gen să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale solului care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări 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 considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în

zona studiată;

- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- Pornim de la ipoteza că dreptul de proprietate este deplin, integral și nu este afectat de vreun contract de închiriere pe termen lung înscris în CF sau de care nu avem cunoștință;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte, publice și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte din diverse motive;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și la data de **18.07.2025**. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.9.3. Ipoteze speciale

-

2.9.4 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

CLAUZĂ DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

SEMNĂTURĂ

Expert evaluator titular

BANU Ilie



Termeni utilizați în prezenta evaluare

- Abordare în evaluare – una din cele 3 modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice;
- Accesorii – bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar;
- Amplasament – terenul care este amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare;
- Bunuri imobile - prin natura lor sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent;
- Cumpărător special – un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o valoare specială datorită avantajelor rezultate din dreptul asupra proprietății acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață;
- Data evaluării – data la care se aplică concluzia asupra valorii. Data evaluării ar putea să conțină și momentul/ora la care este valabilă valoarea, dacă valoarea tipului de activ se poate modifica în măsură semnificativă pe parcursul unei zile. În cazul determinării valorii impozabile data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire;
- Data raportului:
 - Data la care se emite raportul;
 - În cazul determinării valorii impozabile data raportului este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire;
- Factor de capitalizare – multiplu care se aplică asupra unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă pentru a-l converti într-o valoare a capitalului;
- Metodă de evaluare – o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare;

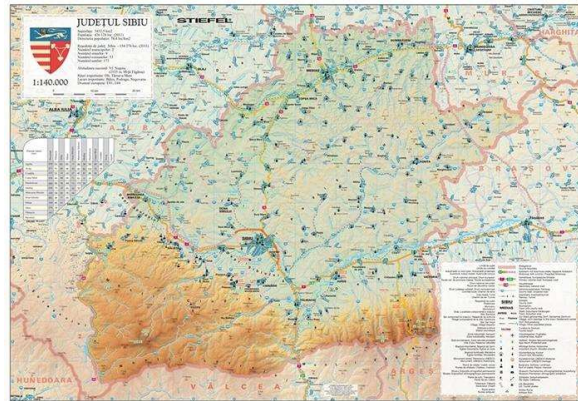
- Rată de actualizare – o rată a rentabilității utilizată pentru a converti o sumă de bani viitoare sau un flux de numerar viitor într-o valoare actualizată (prezentă);
- Rată de capitalizare – o rată a venitului exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare al unei proprietăți imobiliare și prețul acesteia;
- Valoare specială – o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special;

Partea III-a Prezentarea datelor

3.1 Informații despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localitate – Sibiu

Sibiu este situat în centrul țării, la intersecția drumurilor importante care leagă teritoriile istorice românești. Orașul are o suprafață de 4.532 km², ceea ce reprezintă 2.3% din teritoriul național. Populația municipiului era de 397.322 locuitori conform recensământului din 2011. Sibiul este un centru economic, cultural și turistic de referință.



Orașul este recunoscut pentru diversitatea sa culturală și istorică, fiind un exemplu al îmbinării armonioase dintre tradițiile românești și cele ale naționalităților conlocuitoare.

Relieful și hidrografia

Cel mai înalt punct al zonei este Vârful Negoiu, care atinge 2.535 m altitudine, iar cel mai jos punct se află în Lunca Târnavei Mari, la 28 m. Aproximativ 30% din suprafață este situată la altitudini de peste 2.000 m. Munții Făgăraș și Munții Cindrel sunt principalele unități montane din regiune. Râurile principale care traversează zona sunt Oltul, cu un bazin hidrografic de 3.337 km², și Mureșul, cu 2.095 km². Unul dintre cele mai spectaculoase lacuri glaciare este Lacul Bălea, situat într-un cadru natural deosebit. Relieful variat oferă oportunități importante pentru dezvoltarea economică și turism.



Unul dintre cele mai spectaculoase lacuri glaciare este Lacul Bălea, situat într-un cadru natural deosebit. Relieful variat oferă oportunități importante pentru dezvoltarea economică și turism.

Cultura și istoria

Sibiul este unul dintre cele mai importante centre culturale și economice din Transilvania. A fost desemnat Capitală Culturală Europeană în anul 2007, iar astăzi este recunoscut pentru patrimoniul său istoric și viața culturală dinamică. Orașul găzduiește peste 18 muzee, printre care se remarcă Muzeul

Brukenthal, cel mai vechi muzeu din România, și Muzeul Civilizației Populare Tradiționale "Astra". Alte atracții deosebite sunt Turnul Sfatului și Podul Minciunilor, două simboluri ale orașului.

Turism și agrement

Sibiu este o destinație turistică apreciată datorită peisajelor sale impresionante și infrastructurii bine dezvoltate. Stațiunea montană Păltiniș este cea mai înaltă din România, fiind situată la o altitudine de 1.450 m. Băile Ocna Sibiului sunt cunoscute pentru lacurile lor sărate helioterme, cu proprietăți terapeutice. Sibiul găzduiește numeroase festivaluri internaționale, printre care Festivalul Internațional de Teatru de la Sibiu și Târgul de Crăciun, considerat unul dintre cele mai frumoase din Europa.

Economia și industriile cheie

Sibiul are o economie diversificată, cu mai multe sectoare industriale puternic dezvoltate. Industria auto este reprezentată de companii precum Continental, Marquardt și Takata. Alte domenii economice importante includ construcțiile, industria metalurgică, producția industrială și sectorul IT. Zona de vest a orașului este cel mai important hub economic, fiind locația Zonei Industriale Vest și a parcului industrial Continental.

În municipiul Sibiu există o varietate de spații industriale, marea majoritate concentrate în zonele industriale consacrate:

- zona de vest, cea mai importantă zonă, așezată la 3 km centru est de Sibiu, căi de acces: Drumul European E1 (Arad – Sebeș – Sibiu), calea ferată Sibiu-Sebeș, cuprinde : Continental AG (fabrică de echipamente auto), Marquardt (componente auto), Metro Cash & Carry, Casa Ambient, Moara Cibin, Vama Sibiu, Takata, Brandl RO, Esarom, Comcereal (silozuri), Fabrica de Rulmenți - SNR, Bramac (fabrică de țiglă), Sirfit, Bellarma (confectii pielarie), Aeroportul Internațional Sibiu.
- Zona de est cuprinde : Fabrica de Cărămidă Wiennreberger, Balanța S.A., Fabrica de Mobilă Special, Independența SA, Hidrosib, SA, Krupp Bilstein Compa, Scandia, Romipell, Centrul Logistic General Logistics, CGS etc.

Odată cu darea în folosință a centrurii ocolitoare a orașului, parte din autostrada A1, și realizarea a două noduri de legătură dintre aceasta și municipiul Sibiu prin zona industrială est

se poate spune ca diferențele dintre cele două zone de dezvoltare a orașului s-au estompat. Ambele zone beneficiază acum de acces facil la acest drum autostrada A1.

Descrierea amplasamentului



- Situată într-o zonă liniștită din cartierul Lazaret, la doar 5/10 minute de centrul orașului;
- Acces facil la transport public și infrastructură modernizată (străzi asfaltate, iluminat LED, utilități);
- În apropiere de magazine, școli, grădinițe și alte facilități;

Utilități edilitare disponibile pe parcelă

- Rețea urbană de energie electrică: existentă
- Rețea urbană de apă: existentă
- Rețea urbană de termoficare: existentă
- Rețea urbană de gaze: existentă
- Rețea urbană de canalizare: existentă
- Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

Planurile de amplasament sunt incluse în Anexele prezentului raport de evaluare. Planul de situație este furnizat exclusiv pentru identificare.

3.2 Descrierea imobilului

DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ

➤ Evaluatorul a avut la dispoziție :

- Extrase CF
- Relevee

Situația actuală a imobilului - descrierea zonei de amplasare

ZONA DE AMPLASARE

- Circulație fluentă, cu posibilități de parcare în apropiere și acces facil la drumuri modernizate.
- Aproximativ 5/10 minute de mers cu mașina până în Piața Mare
- Nivel de poluare: Redus, specific zonelor rezidențiale de la periferia orașului.
- Nivel de zgomot: scăzut spre mediu, datorită traficului moderat și poziționării într-un cartier rezidențial liniștit.


CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI

Tipul zonei: rezidențial

UTILITĂȚI EDILITARE

- Rețea urbană de energie electrică: existentă
- Rețea urbană de apă: existentă
- Rețea urbană de termoficare: existentă
- Rețea urbană de gaze: existentă
- Rețea urbană de canalizare: existentă
- Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Adresa proprietății evaluate este în 

- Ap. 2 (verde)
- 2 în curte
- Egrasie în toate camerele, crăpături pereți
- Încălzire: centrală cu calorifere de tablă
- Geamuri termopan alb
- Gaz, apă, canalizare
- Parchet laminat, gresie/faianță în hol, baie și bucatărie
- După mobilă există egrasie

3.3 Descrierea situației juridice

Conform anexelor și declarațiilor proprietarului

3.4 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul.

Partea IV – Analiza datelor

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor și serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

NATURA ZONEI

- Zonă de blocuri, învecinată cu zonă de case.
- Din punct de vedere edilitar: zonă în stadiu dezvoltat

OFERTA DE IMOBILE SIMILARE: relativ scăzută

CEREREA DE IMOBILE SIMILARE: relativ scăzută

4.1 Tendințe și perspective pentru piața imobiliară

Sibiu în perioada 2025-2026

Piața Imobiliară din Sibiu – Tendințe și Perspective

1. Evoluția pieței imobiliare (2021-2023)

În ultimii trei ani, piața imobiliară din Sibiu a cunoscut o volatilitate semnificativă, cu creșteri considerabile ale prețurilor în diferite zone ale orașului. Deși această tendință a început să se stabilizeze în 2024, se estimează că în perioada 2025-2026 prețurile vor experimenta o ușoară corecție în zonele supraevaluate și o creștere moderată în cartierele emergente.

2. Cererea și oferta pe piața rezidențială

Cererea de locuințe în Sibiu a fost influențată de factori economici și migrarea internă. Orașul rămâne o destinație atractivă datorită oportunităților de angajare în sectoare precum IT, industrial și automotive.

Scăderea cererii în 2023: Cererea a scăzut cu aproximativ 15-20% din cauza inflației și a costurilor ridicate de finanțare.

Revigorarea pieței în 2024: Creșterea veniturilor și o posibilă relaxare a dobânzilor pentru credite ipotecare au determinat o revenire a numărului de tranzacții.

Cererea pentru apartamente și locuințe cu 2-3 camere (2025-2026): Tinerii profesioniști și familiile aflate la început de drum vor prefera aceste tipuri de locuințe, în special în zonele bine conectate la infrastructura urbană.

Deși s-au anunțat mai multe proiecte rezidențiale, oferta de locuințe este încă insuficientă pentru a satisface întreaga cerere.

3. Impactul infrastructurii asupra pieței imobiliare

Dezvoltarea infrastructurii este un factor esențial pentru evoluția pieței imobiliare din Sibiu. Proiectele de infrastructură influențează direct atractivitatea anumitor zone și pot stimula cererea de locuințe.

- Centura Sud și drumul Sibiu-Cisnădie: Aceste proiecte vor îmbunătăți accesibilitatea zonelor de sud-est ale orașului și vor facilita extinderea urbană.
- Regenerare urbană în cartierele Gării, Terezian și Gușterița: Aceste proiecte vor îmbunătăți condițiile de trai și vor atrage cererea pentru locuințe noi.
- Zona Vest – Aeroport – Șura Mică: Dezvoltarea sectorului industrial și logistic în această zonă va stimula cererea pentru locuințe, inclusiv pentru închirieri.

4. Piața terenurilor și investițiile viitoare

Piața terenurilor din Sibiu a înregistrat o creștere semnificativă între 2020 și 2023, cu un interes crescut din partea dezvoltatorilor, în special în zonele Șelimbăr, Calea Cisnădiei și Vest – Aeroport.

- 2024 – temperare a interesului: În acest an, cererea pentru terenuri a scăzut ușor din cauza ofertei mai mari și unei atitudini mai prudente din partea investitorilor.
- Perspective pentru 2025-2026: Se așteaptă investiții semnificative în proiecte mixte rezidențial-comerciale, care vor menține o dinamică activă a pieței terenurilor.

5. Concluzii și perspective pentru perioada 2025-2026

- Stabilizarea prețurilor: Prețurile vor fi mai stabile în zonele deja supraevaluate, iar cartierele emergente vor înregistra creșteri moderate.
- Creșterea cererii pentru apartamente cu 2-3 camere: Aceste locuințe vor rămâne cele mai solicitate, în special în zonele bine conectate la transport public și facilități urbane.
- Dezvoltarea noilor zone rezidențiale și logistice: Infrastructura și sectorul industrial vor contribui la extinderea orașului și vor impulsiona cererea de locuințe.
- Piața terenurilor: Interesul pentru terenuri bine poziționate va rămâne activ, iar investițiile în zone cu potențial de dezvoltare vor continua.

Concluzie finală

Investițiile imobiliare în Sibiu rămân atractive, dar este necesar să se facă o analiză atentă a evoluției pieței și a zonelor cu potențial de creștere pe termen mediu și lung. Dezvoltarea infrastructurii, cererea pentru locuințe și proiectele de regenerare urbană vor influența evoluția pieței imobiliare în perioada următoare.

Partea a V-a Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare este definit în Standardele de evaluare ANEVAR 2022 - Glosar, astfel: *„utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a unei proprietăți imobiliare”*

În analiza celei mai bune utilizări, piața limitează de obicei numărul de variante de utilizare la câteva alegeri logice.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări
- Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip rezidențial, care respectă criteriile CMBU:

- permisibilă legal: analiza conformării construcției a fost efectuată conform documentațiilor puse la dispoziția evaluatorului și ținând cont de baza reglementărilor actuale
- posibilă fizic: vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului - deschidere, acces, forma, utilități etc. , funcționalitate
- fezabilă financiar și maxim productivă: pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din închirierea proprietății posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa că utilizarea rezidențială conduce la maximizarea profitului obținut din teren

În aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta terenului construit pentru următoarele destinații: **comercial și rezidențial**.

Tabelul nr. 1

Utilizare analizată	Criteriile CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial	Da	Da	Da	-
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de dezvoltarea industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Din analiza efectuată și având în vedere documentele puse la dispoziție, rezultă că cea mai bună utilizare care maximizează valoarea proprietății la vânzare ar fi cea **existentă**.

Partea a VI-a - Evaluarea proprietății

Aplicarea abordărilor valorii

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

	▪ SEV 400 - Verificarea evaluării
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare

COMPARAȚIA PRIN PIAȚĂ

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

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

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

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare ajustate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Apartment nr. 2

Tabelul nr. 3 – Analiza comparabilelor identificate

Nr crt.	Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparaabila 1	Comparaabila 2	0	Comparaabila 3	
	Identificare proprietate		Sibiu, Lazaret	Sibiu, Lazaret		Sibiu, Terezia n	
	Pret vanzare		100.000	80.000		105.000	
0	TIP COMPARABILA						
1	Tip comparabila		Oferta	Oferta		Oferta	
	Ajustare procentuala Negociere cu vanzatorul		-6%	-6%		-10%	
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-6.000	0	-5.000	0	-10.000
	Pret de vanzare Ajustat		94.000	75.000		95.000	
2	COMPONENTE NON-IMOBILIARE	fără	fără	fără		fără	
	Ajustare totala		0	0		0	
	Pret Ajustat		94.000	75.000		95.000	
3	DREPT DE PROPRIETATE						
	Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral		Integral	
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%		0%	
	Ajustare totala drept de proprietate		0	0		0	
	Pret Ajustat		94.000	75.000		95.000	
4	CONDITII DE FINANTARE						
	Conditii de finantare	Normale	Similar e	Similar e		Similar e	
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%		0%	
	Ajustare totala conditii de finantare		0	0		0	
	Pret Ajustat		94.000	75.000		95.000	
5	CONDITII DE VANZARE						
	Conditii de vanzare	Normale	Normal e	Normal e		Normal e	
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%		0%	
	Ajustare totala conditii de vanzare		0	0		0	
	Pret Ajustat		94.000	75.000		95.000	
6	CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE						
	Investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara		fara	
	Ajustare unitara		0%	0%		0%	

	Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		-	-	-
	Pret Ajustat		94.000	75.000	95.000
7	CONDITII DE PIATA				
	Conditii de piata (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala conditii de piata		0	0	0
	Pret Ajustat		94.000	75.000	95.000
8	LOCALIZARE				
	Localizare		Similara	Inferioara	Superioara
	Ajustare procentuala		0%	5%	-15%
	Ajustare totala localizare		0	3.750	-14.250
	Pret Ajustat		94.000	78.750	80.750
	CARACTERISTICI FIZICE				
9	Suprafata teren	142,00	100	100	100
	Ajustare unitara		8%	10%	9%
	Ajustare totala tip apartament		8.400	8.400	8.400
	Pret Ajustat		102.400	87.150	89.150
10	Temoficare proprie	Centrala termica	Centrala termica	Centrala termica	Centrala termica
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala utilitati		0	0	0
	Pret Ajustat		102.400	87.150	89.150
11	Finisaje	Finisaje medii/superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje inferioare
	Ajustare unitara sau procentuala		-150	-150	100
	Ajustare totala finisaje		-9900,00	0,00	11100,00
	Pret Ajustat		92.500	76.050	96.150
12	Incalzire / apa calda proprie	-	da	da	da
	Ajustare unitara		0%	0%	0%
	Ajustare totala incalzire / apa calda proprie		92.500	76.050	96.150
13	Vechime - an constructie	1960-1970	1970/2010	1990/2010	1960-1970
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	0%
	Ajustare totala vechime		(9.250,00)	(7.605,00)	-
	Pret ajustat		83.250	68.445	96.150
14	Aria utila sau numar de camere	64,36	66	74	70

	Valoare mp		- 1, 64	1261	- 10	925	-6	1374
	Ajustare totala arie utila sau numar de camere			- 2068,64		- 8916,35		- 7746,94
	Pret Ajustat			81.181		59.529		88.403
				2%		13%		8%
	Pret Ajustat-mp			1.230		804		1.263
	CARACTERISTICI ECONOMICE							
15	Caracteristici economice	Normale		Normal e		Normal e		Normal e
	Ajustare unitara			0%		0%		0%
	Ajustare totala caracteristici economice			0		0		0
	Pret Ajustat			81.181		59.529		88.403
	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE							
16	Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidenti al- apartame nt la casa		Rezide ntial- aparta ment la casa		Rezide ntial- aparta ment la casa		Rezide ntial- aparta ment la casa
	Ajustare unitara			0%		0%		0%
	Ajustare totala CMBU			0		0		0
17	Mobilat/utilat	da		Da		DA		Partial
				-5000		-5000		2000
18	Anexe	Da		da		Nu		Da
	Ajustare			(5.000)		10.000		(10.000)
	Ajustare totala			71.181	0	64.529	0	80.403
19	POD	-		-		-		0
	Ajustare totala			-		0		-
	Pret Ajustat			71.181	0	64.529	0	80.403
	Ajustare totala neta			-22.819		-10.471		175.403
	Ajustare totala neta (%)			-24%		-14%		-15%
	Ajustare totala bruta			35.619	0	56.021	0	25.147
	Ajustare totala bruta (%)			50%		70%		24%

Prețurile de ofertă au fost ajustate conform marjei medii de negociere din piață și experiența evaluatorului comparabilele analizate în funcție de datele din anunț-discuțiile telefonice și din experiența evaluatorului.

La criteriul *localizare* a fost necesară o ajustare negativă de 15% pentru comparabila aflându-se într-o zonă considerată superioară și o corecție pozitivă de 5% care a fost aplicată comparabilei 2.

La criteriul *arie utilă* au fost calculate unele ajustări în funcție de suprafața fiecărei comparabile conform datelor din tabel.

La criteriul *finisaje* a fost necesară o ajustare negativă de 150 EUR/mp aplicată comparabilelor 1 și 2 datorită unor finisaje considerate la un nivel superior față de proprietatea evaluată, iar comparabilei 3 i-a fost aplicată o corecție pozitivă în cuantum de 100 EUR/mp.

La criteriul *vechime* a fost aplicată o corecție negativă de 10% comparabilelor 1 și 2.

La criteriul *mobilat/utilat* au fost necesare corecții negative aplicate comparabilelor 1 și 2 de 5.000 EUR, iar pentru comparabila 3 s-a aplicat o corecție pozitivă de 2.000 EUR.

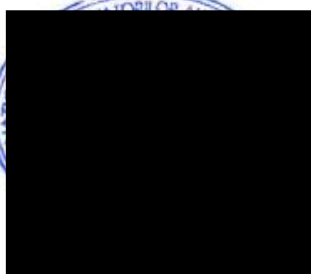
La criteriul *anexă* au fost necesare ajustări pozitive care au fost aplicate tuturor comparabilelor: 5.000 EUR pentru comparabila 1, respectiv 10.000 EUR pentru comparabilele 2 și 3.

Având în vedere starea actuală a imobilului, dar și potențialul acesteia fiind situată într-o zonă semi-centrală a orașului Sibiu, considerăm **comparabila 3** ca fiind cea mai apropiată de proprietatea evaluată ca și localizare, zonă și potențial de dezvoltare aceste aspecte rezultând și din cea mai mică ajustarea totală brută și netă, așadar prețul imobilului evaluat este de aprox. **80.400 EUR.**

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind apropiată de valoarea ajustată a proprietății **comparabile 3** deoarece imobilul 3 are ajustarea totală netă-procentuală (15%) și ajustarea brută procentuală cea mai scăzută (24%).

În acest context valoarea pe care o consider relevantă prin abordarea prin comparații de piață, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	80.400 EUR 407.917 Echivalent RON 1 EUR = 5.0736 RON la 18.07.2025
--	---



ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun sau proprietăți cumpărate numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

A. Estimarea veniturilor:

venitului brut potențial pentru proprietatea subiect VBP - venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă;

venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare

venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute și anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, amortizări, management, pază, curățeni, etc.)

B. estimarea ratei de capitalizare (c) care se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacțiile încheiate;

C. calcularea valorii

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$c = VNE / \text{Valoare}$$

Tabel – Abordarea prin Venit

Indicatori	cca	rezidențial utilizare actuală
Aria utilă (mp)	existent	64,36
Chirie medie (Eur/mp/lună)	eur/mp	4,97
Chirie lunară (Eur/lună)		320,00
Venituri brute potențiale VBP (Eur/an)		3.840,00
Total VBP (eur/an)	eur/mp	3.840,00
Grad de neocupare		0,10
Venituri brute efective VBE (Eur/an)	%	3.456,00
Total VBE (Eur/an)		3.456,00
Alocări pentru înlocuire	1,00%	34,56
Asigurare	0,20%	82,94
Impozit pe clădiri (conf. hot. CL Sibiu)	0,50%	80,00
Management	1,00%	34,56
Total cheltuieli de exploatare (Eur/an)		232,06
Rata cheltuielilor de exploatare		0,07
Venit net efectiv (Eur/an)		3.223,94
Total VNE (Eur/an)		3.223,94
Rata de capitalizare		0,045
Curs valutar (lei/euro)		5,0736
Valoare imobil (euro)		71.643,02
Valoare imobil (lei)		363.488,04

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZĂ DE VENIT	71.640 EUR
---	-------------------



Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

- Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe este de **80.400 EUR**
- Abordarea prin venit – **71.640 EUR**

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- **Adecvarea** unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul imobilului cea mai pretabilă abordare este prin piață, având în vedere numărul mai mare de tranzacții cu proprietăți comparabile pe de o parte și faptul că piața închirierilor unor astfel de proprietăți este mai puțin activă pe de altă parte. Specificul național este unul cu majoritate formată din proprietari decât din chiriași, fiind în tradiția poporului să dețină o proprietate și nu să locuiască cu chirie, dar și faptul că persoanele care și-ar permite o chirie adecvată imobilului sunt cu venituri mari și preferă cumpărarea unei locuințe personale, face ca piața tranzacționărilor să fie mai activă decât cea a chiriilor, și astfel mai relevantă în evaluare.
- **Precizia** se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacțiile este mai precisă decât în cazul închirierilor care sunt aproape inexistente. De asemenea piața închirierilor nu cuantifică foarte exact contribuția terenului aferent proprietății, accesul favorabil precum nici unele diferențe de finisaje. Referitor la abordarea prin cost, această abordare nu reflectă cu exactitate percepția participanților la piață privind prețul de transfer.
- **Cantitatea informațiilor** : informațiile privind vânzările sunt mult mai numeroase având în vedere că spațiul evaluat este un spațiu pretabil pentru utilizare rezidențială, preferat în majoritatea cazurilor la tranzacționare înaintea închirierii, legat și de tradiția poporului de a avea calitate de proprietar versus chiriaș.

Evaluatorul consideră **abordarea prin piață** metoda mai potrivită pentru selectarea valorii imobilului evaluat.

Raportarea valorii definite

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	
Apartament	80.400 EUR 407.917 Echivalent RON 1 EUR = 5.0736 RON la 18.07.2025
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Întocmit de:

Expert evaluator titular

SEMNĂTURĂ

BANU Ilie



ANEXE

Prezentul raport de evaluare are următoarele anexe:

Anexa 1 – Localizare imobil

Anexa 2 – Documente

Anexa 3 – Comparabile Imobile

Anexa 4 – Poze imobil

Anexa 2 – Documente

Anexa 3 – Comparabile Imobile

Apartment

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-la-casa-cu-2-camere-66-mp-zona-lazaret-IDDLsn>



Apartment de vanzare, la casa, cu 2 camere, 66 mp, zona Lazaret

100 000 € 1 515 €/m²



BLITZ Romania

BLITZ

Descriere

Blitz vă propune spre vânzare un apartament cu 2 camere, spațios și complet renovat, situat într-o casă cu curte comună, împărțită cu doar 3 familii. Proprietatea dispune de o suprafață generoasă de 66 mp utili, oferind un spațiu bine compartimentat și ideal pentru un stil de viață confortabil și relaxat.

Locuința este formată dintr-o cameră principală luminoasă, o bucătărie generoasă, o debara practică pentru depozitare, precum și o zonă de intrare reamenajată ingenios ca o cameră de oaspeți, aducând un plus de versatilitate și funcționalitate spațiului.

Apartmentul se vinde complet mobilat și utilat cu produse noi, fiind gata de locuit, fără necesitatea altor investiții. În completare, beneficiază de o terasă proprie de 12 mp, ideală pentru relaxare în aer liber, și un garaj de 18 mp, inclus în preț.

Proprietatea reprezintă o alegere excelentă atât pentru locuit, cât și ca investiție imobiliară, într-o zonă bine conectată și liniștită.

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	66 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	parter/1
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2025-07-15
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	<input checked="" type="checkbox"/> terasă <input checked="" type="checkbox"/> garaj

Clădire și materiale



Anul construcției:	1972
Lift:	nu
Tip clădire:	vilă
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	plastic

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-IDBL0J>



Apartament de vanzare

80 000 € 1 081 €/m²



Alexandra Moiescu

Agentie Imobiliara Sibiu RE/MAX X...

Descriere

Îți prezentăm un apartament generos, cu o suprafață utilă de 74 mp, ideal pentru familii sau pentru cei care își doresc un cămin confortabil. Situat într-o curte închisă, amenajată cu grijă și dotată cu spații verzi, acest apartament îți oferă atât liniște, cât și accesibilitate.

Detalii Apartament:

Living Spațios și Luminos: La parter, te întâmpină un living generos, plin de lumină naturală, perfect pentru relaxare și întâlniri cu prietenii.

Bucătărie Închisă: Bucătăria separată îți permite să gătești în voie, fără distrageri

Doua bai: O baie la parter, plus încă o baie la etaj, pentru confortul tău.

Etajul: O scară te duce la un hol care deschide drumul către două dormitoare spațioase, ideale pentru odihnă.

Beneficii Extra:

Curte închisă, oferind siguranță și intimitate

Spații verzi pentru relaxare

Locuri de parcare disponibile

Aproape de centrul Sibiului, cu acces rapid la toate facilitățile și stații de autobuz

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	74 m ²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	fără informații
Etaj:	5
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale



Anul construcției:	2008
Lift:	nu

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-la-casa-2-camere-pivnita-parcare-zona-terezian-IDDZsA>



Apartament la casa 2 camere pivnita parcare zona Terezian

90 000 € 1 286 €/m²



Ileana Vlad

SC GRN TOP INVEST SRL

☎ **Află numărul**

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	70 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	parter
Chirie:	fără informații
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	bucătărie separată

Clădire și materiale



Anul construcției:	1980
Lift:	nu
Tip clădire:	vilă
Material de construcție:	cărămidă

Descriere

GRM Top Invest va propune la vanzare un apartament la casa în zona Terezian – Parcul Terezian, ideal pentru locuință sau investitie.

Într-o locație de excelență, acest apartament este situat într-o casa cu izolație exterioară și acoperis recent renovat, acesta reprezintă o alegere ideală atât pentru locuință, cât și pentru investiție.

Apartamentul beneficiază de o suprafață utilă de 70 mp, compartimentată eficient pentru a maximiza spațiul și confortul locatarilor.

Living generos

Dormitor

Bucătărie

Bale

Hol

Avantaje:

Clădire izolată exterior

Localizare, cu acces rapid la principalele atracții turistice, restaurante, cafenele, zone comerciale și instituții publice.

Pivnița uscată

Acces cu mașina în curte

În curte se mai află numai o familie

Acces facil la mijloace de transport public, garantând o conexiune rapidă către toate punctele de interes ale orașului.

Acest apartament este disponibil imediat, doar necesită renovare interioară.

Preț de vânzare: 90.000 euro, ușor negociabil.

Pentru mai multe informații și programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați.

GRM Top Invest – expertul dumneavoastră în tranzacții imobiliare de succes!

Pentru mai multe detalii și informații precizați la telefon ca ați văzut oferta cu

ID :GRN1214

Anexa 4 – Poze Imobil

PREZENTAREA EVALUATORULUI

Activitatea de baza este evaluarea proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile precum și consultanța în întocmirea de studii de fezabilitate, planuri de afaceri, accesări fonduri europene, principalii beneficiari ai serviciilor oferite fiind atât persoanele fizice cât și companiile și investitori pe piața locală și regională.

În prezent, compania se califică pentru întocmirea rapoartelor de evaluare la diverse instituții financiar bancare la nivel local și regional.

Calitatea serviciilor oferite este susținută de calificarea și experiența personalului și a colaboratorilor, precum și de aprofundata cunoaștere a pieței locale specifice. Acestea au fost dobândite prin participarea la numeroase cursuri și seminarii de specialitate fiind și:

- expert contabil membru al Corpul Expertilor Contabili și Contabililor Autorizați din România
- consultant fiscal membru al Camerei Consultanților Fiscali din România

Prin echipa proprie și de colaboratori formată din experți evaluatori membrii titulari și acreditați ANEVAR, arhitecți, notari, ingineri tehnici oferim o gamă vastă de servicii de evaluare și consultanță personalizate conform cerințelor fiecărui client atât la nivel local cât și național.

Serviciile oferite sunt împărțite în două categorii principale – evaluare, due-dilligence (analize detaliate în vederea achizițiilor sau vânzărilor de bunuri imobile), consultanță și intermediere imobiliară (împreună cu echipa de colaboratori-evaluator imobiliar, arhitect, notar public&avocat, magistrat), și expertize extrajudiciare.

1. Activitatea de evaluare și consultanță este structurată pe trei domenii principale - evaluări proprietăți imobiliare, evaluări bunuri mobile și echipamente precum și intermediari imobiliare. În funcție de destinația și scopul rapoartelor de evaluare acestea se împart în:

- Evaluări pentru garantarea împrumuturilor – garanție bancare.
- Evaluări de active pentru înscrierea în situațiile financiare ale societăților comerciale.
- Evaluări de active pentru stabilirea aportului în natura la capitalul social.
- Evaluări ale proprietăților pentru informarea clienților (vânzători sau investitori) în scopul luării unor decizii de management.

- Evaluări ale clădirilor și bunurilor pentru asigurare.
- Evaluări pentru soluționarea litigiilor, respectiv pentru stabilirea bazelor de despăgubire.
- Studii oportunitate - analiza celei mai bune utilizări.
- Evaluări proiecte de investiții și monitorizare a fazelor acestora.

2. Activitatea de expertiza extrajudiciara cuprinde:

- Expertizare construcții și evaluare proprietăți imobiliare.
- Consultanta in domeniul expertizelor judiciare in construcții (partaje, moșteniri, achiziție/vânzare imobile).
- Consultanță fiscală și posibilitate accesare fonduri europene, studii de pre-fezabilitate și fezabilitate
- Evaluări imobiliare pentru autoritatea tutelara.

3. Intermedieri imobiliare

- Due-dilligence Analize juridice, tehnice și de piață în vederea luării celei mai bune decizii de management, Determinarea celei mai bune utilizările ale imobilelor în zona de interes.