

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 16
privind însușirea raportului de evaluare a terenului identificat prin CF101021Cisnădie
în suprafață totală de 744 mp și aprobarea vânzării acestuia

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 28 ianuarie 2016, în număr de 17 consilieri,

Analizând raportul de specialitate nr. 775/21.01.2016 al Direcției Tehnice privind însușirea raportului de evaluare a terenului identificat prin CF101021 Cisnădie în suprafață totală de 744 mp și aprobarea vânzării acestuia către Pînzaru-Vasiu Doriana-Maria;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport;

În baza Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.96/2010 privind aprobarea vânzării terenurilor concesionate persoanelor fizice și juridice;

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit."c" și alin.(5) lit."b", art.45 alin.(3), art.115 alin (1), lit."b" și art.123 alin.(3), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare întocmit de către expert evaluator ec. Al.Tomi Sorin Toma privind imobilul identificat prin CF 101021 Cisnădie, nr.top 101021-C1, nr. CF vechi 3941Cisnădie nr.top 1376/5/2, în suprafață de 744 mp, situat în Cisnădie, str. Stadionului nr.6.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF 101021 Cisnădie, nr.top 101021-C1, nr. CF vechi 3941Cisnădie nr.top 1376/5/2, în suprafață de 744 mp, situat în Cisnădie, str. Stadionului nr.6, obiect al contractului de concesiune nr.5232/2010 și a actului adițional nr.11850/2015 la contractul de concesiune nr.5232/2010, către titularul contractului, Pînzaru-Vasiu Doriana-Maria, proprietar al construcției edificate pe terenul mai sus menționat, identificată cu CI seria SB nr.712024 emisă de SPCLEP Cisnădie la data de 09.06.2015, CNP2800622226753.

Art.3. Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 28000 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 75 zile de la adoptarea prezentei.

Art.4. Se împuternicește domnul Barbu Cornel, identificat cu CI seria SB nr.476963, CNP1760716321101, eliberat de SPCLEP Cisnădie la data de 06.07.2010, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.5. Transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare-cumpărare se va opera în termen de 75 zile de la adoptarea prezentei hotărâri.

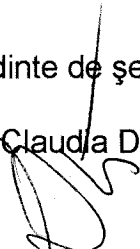
Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul oraşului Cisnădie, prin compartimentele subordonate.

Art.7 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata în Cisnădie la data de 28 ianuarie 2016, cu 16 voturi "pentru" și o abținere .

Președinte de ședință,

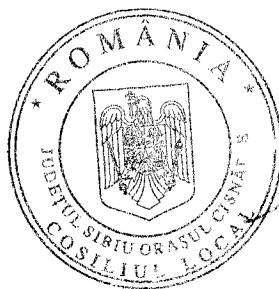
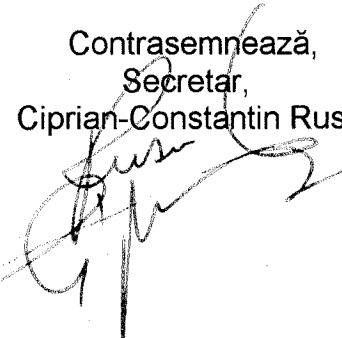
Doina-Claudia Drută



Contrasemnează,

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu



Difuzare:

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cisnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- contabilitate
- direcția tehnică
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- Pînzaru-Vasiu Doriană-Maria, Cisnădie, str. Stadionului nr.6
- afișaj

Red./dact. R.N.V., 12 ex.


EVALUARI | AZ

 PFA Ec. Al. Tomi Sorin Toma
 membru titular ANEVAR

 WWW.EVALUARIAZ.RO
 ADRESA: Str. Tulnicului 14,
 B3C, ap. 3, Alba Iulia
 CUI: 25338660
 TEL: +40 0723 006 291
 MAIL: altomi.sorin@gmail.com

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURA	
NR. INTRARE	051 / 20. IAN. 2015
NR. IESIRE	/

Nr. 902 din 22.12.2015

RAPORT DE EVALUARE



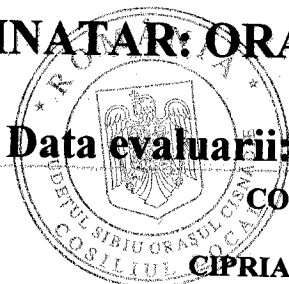
**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN**

**situate in LOCALITATEA CISNADIE, CF 101121
jud. SIBIU**

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluării: 22.12.2015

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR**

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare ANEVAR 2014, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 și angajații săi au încheiat asigurări profesionale ;

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , TF.0723006291

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.





Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea. CISNADIE ,

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
101121	101121	744

, jud. SIBIU, proprietatea ORASUL CISNADIE – DOMENIUL PRIVAT în prezent având destinația de teren CURTI- CONSTRUCTII , pe care exiasta construita o magazie proprietar Panzaru VasIU DORIANA MARIA va comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. 101121 ,sub numar cadastral 101121
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2015 , în vederea valorificării acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare*
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluării este 22.12.2015. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.45163.Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	28.000 LEI echivalent 6.200 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

EVALUATOR,
Sing. Ec. AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR





CUPRINS

Sinteza

evaluării.....

1. PREMIZELE

EVALUĂRII.....

OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE

EVALUĂRII.....

1.1 DREPTURI DE PROPRIETATE

EVALUATE.....

1.2 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII

ESTIMATE.....

1.3 DATA ESTIMĂRII VALORII.....

1.4 MONEDA RAPORTULUI

1.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ

1.6 INSPECȚIA

PROPRIETĂȚII.....

1.7 RISCUL DE

GARANȚIE.....

1.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE

ACESTORA.....

1.9 CLAUZĂ DE

NEPUBLICARE.....

1.10 ipoteze și ipoteze

SPECIALE.....

2. PREZENTAREA

DATELOR.....

PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1 Situația juridică

2.2 Descrierea amplasamentului

3 ANALIZA PIEȚEI

IMOBILIARE.....

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4.2 EVALUAREA

TERENULUI.....

4.2.1 Tehnica Comparatiei:

4.2.2 ABORDARE PRIN

COST.....

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA

VALORII.....

6.

ANEXE..... FOTOGRAFII.....

ANEXELE DE

CALCUL.....



DATE DE
PIATA.....
DOCUMENTE DE
PROPRIETATE.....
DOCUMENTATIE
CADASTRALA.....

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la terenul INTRAVILAN, CURTI-CONSTRUCTII, aparținând **ORASULUI CISNADIE , Judetul SIBIU – Domeniul Privat .**

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *terenului in suprafata de 744 mp din masuratori si din acte*, enumerat mai jos, ce aparține **ORASULUI CISNADIE , Judetul SIBIU – Domeniul Privat .**

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
101121	101121	744

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR 2015, in vederea valorificarii acestuia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al **ORASULUI CISNADIE , Judetul SIBIU**, asupra proprietății imobiliare, în baza:

Extras CF .Nr. 101121 , nr. CF vechi 3941 , nr. Topo 1376/5/2.

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2.Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor ANEVAR –2015:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINITII

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

„Chiria de piata – suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”



1.3.Data estimarii valorii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.12.2015

1.4 Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro =4,5163 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5 Modalități de plată

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

1.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 21.12.2015 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand leg.10106 , in prezenta reprezentantului **ORASULUI CISNADIE**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.7. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE

- Raportul de evaluare a fost intocmit in temeiul solicitarii clientului Orasul Cisnadie.
- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele ANEVAR 2015, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informatii referitoare la dreptul de proprietate afectat de locatiune si nici documente in acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimat este valoarea de piata.



- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
 - Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere.
 - Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.
 - Suprafata terenului este preluata din documentatia cadastrala si CF nr. 101121 ,
 - Suprafata constructiilor este preluata din extras cf ,
 - Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatției juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situatției juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
 - Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.
- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale. sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotationea ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
 - Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
 - Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
 - Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 - Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
 - Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.



-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale:

- ◆ ***Terenul -744 MP DREPT DE CONCESIUNE –PANZARU VASIU DORIANA MARIA***
- ◆ ***Pe teren exista constructii –Magazie avand SC =11m apartinand PANZARU VASIU DORIANA MARIA***
- ◆ ***Terenul nu are front la strada stadionului***
- ◆ ***Accesul la teren se face cu servitute de trecere prin curtea imobilului 1376/5/1 ca fond servant***
- ◆ ***Suprafetele au fost determinate conform extrasului cf***
- ◆ ***In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu astfel de proprietati***
- ◆ ***Proprietatea a fost evaluata numai terenul liber***

1.8. Riscul evaluării

a) Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” :

Suplimentar față de cerințele SEV 103-*Raportarea evaluării*, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul evaluării

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- ***activitatea curentă și tendințele pieței relevante***
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.
- ***cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității***
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.
- ***cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative***
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative, care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- ***vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia***
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este mediu și se poate mentine pe termen scurt.**
- ***orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:***
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.



- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
- pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin venit și cost. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții sau a terenului construit, din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pieței specifice - redusă
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării;
- accesul la proprietate cu drept de servitute

1.9. Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar:

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
101121	101121	744

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- agenții imobiliare locale
- internet

Informațiile au fost verificate telefonic

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

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





Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situatia juridica: Conform Extrase CF 101121, documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
101121	101121	744

I

. Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate

2.2 Descrierea amplasamentului: Terenul este amplasat in zona urbana , in intravilanul localitatii , CISNADIE , judetul SIBIU. Terenul se afla pe strada Stadionului , in spatele imobilului de la nr.6. Terenul nu are acces direct la drum public , fiind inconjurat de proprietati private. In prezent are construit pe el o magazie.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- in localitatea CISNADIE , median
- Suprafata S = 744mp

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
101121	101121	744

- Tip drum acces: - drept de servitute
- Forma: neregulată
- Inclinare: plan
- Terenul este imprejmuit partial
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – curti constructii .

Utilitati edilitare –in apropiere

- Rețea de energie electrică: da
- Rețea de apă: da
- Rețea de termoficare: inexistentă
- Rețea de gaze: da
- Rețea de canalizare - da
- Rețea de telefonie: da

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 744 mp, este in proprietatea : **ORASULUI CISNADIE , Judetul SIBIU**
– **Domeniul Privat .**





C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
101121	101121	744

Conform CF terenul se afla in intravilanul localitatii. CISNADIE

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este , gradina

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

Romania a inregistrat o crestere economica peste asteptari in T1 -2013. Aceasta crestere economica se datoreaza unei combinatii intre rezultate bune la export si o cerere mica a importurilor, corelata cu scaderea consumului si formarea bruta capitalului fix. Exportul joaca un rol important in alcatuirea PIB-ului ca urmare a cresterii cererii la export din partea unor tari aflate in afara UE.

Cresterea economica a anului 2013 este supusa unei revizuirii pozitive continue. Cele mai recente prognoze emise de diverse institutii financiare, INS si diversi analisti economici ai bancilor comerciale locale estimeaza crestere economica in intervalul 1.4-2.4 %.

Mediul de investitii

Volumul total al investitiilor inregistrat in prima jumatate a anului 2013 este estimate la 62 milioane euro. Cea mai importanta tranzactie o reprezinta preluarea cladirii de birouri The Lakewiew de catre fondul de investitii New Europe Property Investors , fond listat la bursa AIM din Londra . Cu toate ca nu s-a inregistrat nicio tranzactie in T 2 -2013, in prezent se afla in faza avansata de negociere cateva proiecte imobiliare , in special proiecte cu spatii comerciale amplasate pe intreg teritoriul Romaniei. Procesul de tranzactionare este lung si se estimeaza finalizarea acestora sa fie realizata spre sfarsitul anului in curs.

In ultimii ani, interesul investitorilor s-a concentrate pe produsele *prime* ; investitiile cu produse secundare sau din zone non-centrale au fost foarte limitate. In 2013 s-a observat o schimbare in strategia fondurilor de investitii , care prefera acum proiecte cu potential de imbunatatire printr-un management eficient, in detrimentul produselor prime. Acesti investitori care au acces imediat la resurse financiare sunt interesati de extinderea prezentei regionale , iar prin intermediul echipelor locale déjà operationale isi propun sa preia proiecte care ofera posibilitatea restructurarii proiectului imobiliar si implicit a imbunatatirii rezultatelor financiare.

Stabilitatea locului de muncă, esențială

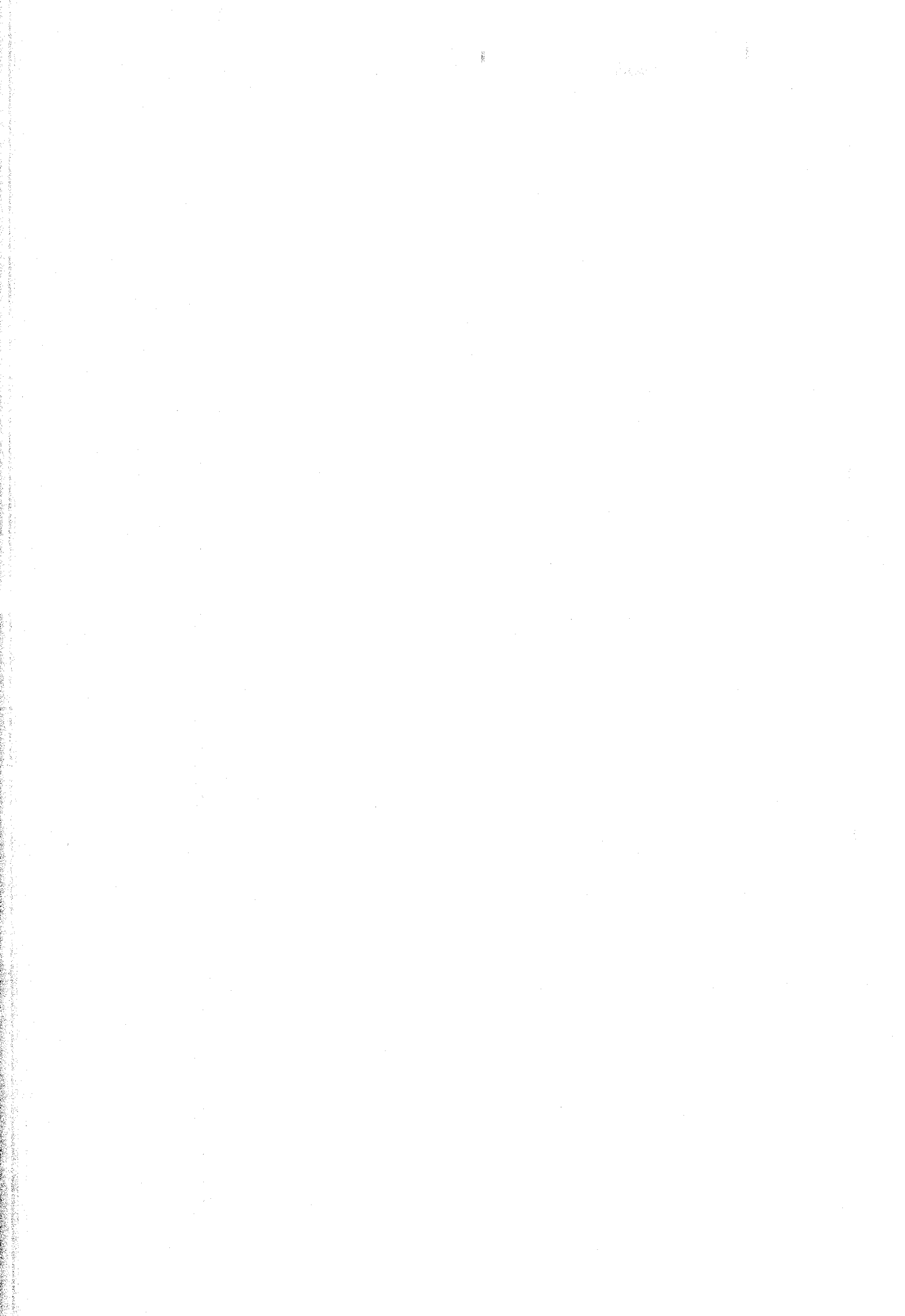
Potrivit specialiștilor, costurile tranzacțiilor imobiliare vor continua să înregistreze ușoare reduceri, menționându-și însă tendința de stabilizare.

Marile lanțuri de hipermarketuri și magazinele de tip do-it-yourself vor continua să se extindă, generând noi tranzacții cu terenuri și dezvoltări de parcuri de retail. Unele hipermarketuri vor achiziționa terenuri în diverse orașe pentru dezvoltarea propriilor parcuri de retail, beneficiind de prețurile mai scăzute ale terenurilor din această perioadă, afirmă reprezentantul DTZ Echinox.

Investitorii instituționali vor fi atenți și la posibilele tranzacții în zona activelor imobiliare sau a proprietarilor puternic presați de datorii, în special din industriile cu probleme.

Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane cu destinatia rezidentiala situate in loc.Cisnadie jud. , Sibiu.



Pe piata imobiliara locala se manifesta o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri intravilane, cu acces prin interiorul curtii unui proprietar, accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistaenta unei pietei ipotecare veritabile in primii ani.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor intravilan au scazut continuu in ultimi ani, datorita dificultatilor de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatara pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce determina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii, estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 15-20% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă si analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti, care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat, si acum sunt pregati sa le vanda.

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in scadere, exista un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar, pe ste-uri specifice,

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona meediana, intre proprietati private, avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o scadere continua a preturilor pe toate segmentele de piata, mai putin ale terenurilor intravilane fara acces direct la drum public.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentiei investorilor, precum si a influentelor pietei finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.



CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul imobilelor existente, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- 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 (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Permisa legal - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila - dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De

asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeași pe durata de viata economica sau utila a constructiilor. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia actuala –valorificare ca teren liber catre concesionar.

Este de la sine inteles ca, atunci cand o locatie contine cladiri, acestea pot sa nu se supuna in intregime celei mai bune utilizari a terenului, ca in situatia in care acesta ar fi fost liber. Cel putin in teorie, utilizarea existenta va continua pana cand valoarea terenului pentru cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.

Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, valorificare asa cum este.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului . Punctul de echilibru nu este atins , nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

La evaluarea terenului, datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica –pretabil pentru proprietatea in cauza
- parcelarea si dezvoltarea-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea)-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).
- extractia- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata. Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.





- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri. Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele ANEVAR 2014. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

4.2.1. Tehnica comparației vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zona.

In Anexa 1, a fost determinata valoarea terenului liber prin tehnica comparatiei vanzarilor (28.000 lei) .

Valoare de piata estimata a terenului prin abordarea prin piata: tehnica comparatiei vanzarilor

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	28.000 LEI echivalent 6.200 EURO
---	---

4.2.2 Abordare prin cost

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de edificare a unui adapost de animale .

Aceasta se realizeaza prin metoda COSTURILOR UNITARE, respectiv cheltuielile necesare pentru edificare a unui adapost de animale .

Metoda comparatiei unitare se foloseste pentru a obtine un cost estimat pe unitate de suprafata.

-Nu s-a aplicat.





Capitolul 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca se va utiliza valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor aceasta reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea propusă:

28.000 lei echivalent 6.200 euro

*valoare obținută prin TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR
valoarea nu contine TVA*

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si ipotezelor speciale enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Evaluator Autorizat: Ec. sing,AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR



Data:

22.12.2015





EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Teicu Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI: 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

FOTOGRAFII



Acces



Teren propriuzis







Anexa 1

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conf. CF 101121

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		9,00	9,00	12,00
Data ofertarii		dec.15	dec.15	dec.15
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10%,-20		8,10	9,00	9,60
Drept de proprietate	concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		-6%	-6%	-6%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1	-1	-1
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Condiții ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Localizare	Cisnădie -median	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		3%	3%	3%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	744,00	3.500	1.006	1.000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		2%	1%	1%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0,09	0,09
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Deschidere (forma)	fara deschidere la drum	cu deschidere la drum secundar	cu deschidere la drum secundar	cu deschidere la drum secundar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-0,79	-0,88	-0,92
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19,1%	19,6%	16,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	8,31	7,15	7,92	8,31

Suprafata teren exclusiv = **744,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,5163**
 Valoare teren exclusiv = **27923 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita= **28.000 LEI**
 echivalent **6.200 EURO**





NOTA: La comp A, si C - Aceasta diminuare de pret (-10% , -20%) nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: La comparabila A, B, C , Ajustari pozitive , sunt situate superior , la comparabilele C s-a aplicat, acestea fiind situate intr-o zona inferioara decat proprietate de evaluat,

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele A , B, C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractive pe piata imobiliara,

Deschideri ; s-au aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele intrucat aceste au deschidere directa la drum

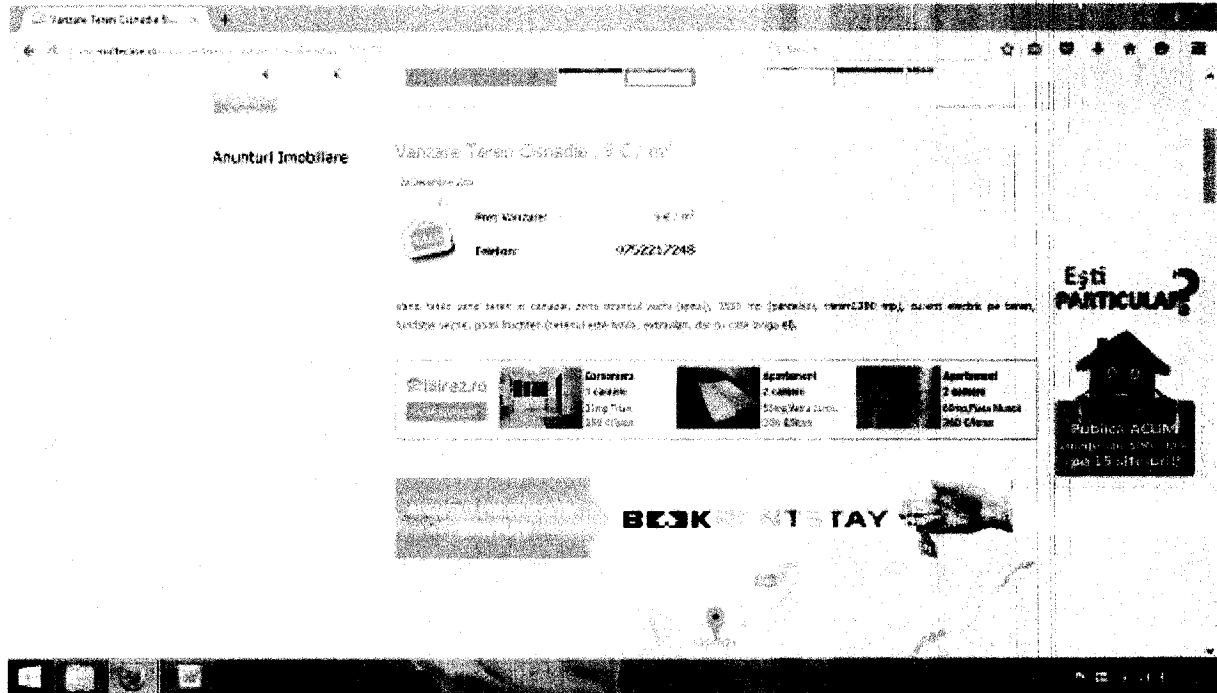
Utilitati : nu sau aplicat ajustari

Incadrare in puz : nu s-au aplicat ajustari



COMPARABILE

COMPARABILA NR.1



http://www.multecase.ro/vanzare-teren-cisnadie-cisnadie-sibiu_i7733275

COMPARABILA NR.2



http://www.multecase.ro/vanzare-teren-cisnadie-cisnadie-sibiu_i7716130

TRANZACTIE CERTA
 COMPARABILA NR.3





EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI: 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

www.multecase.ro

Alege locuinta
 Vanzare Inchiriere
 Teren Casa Apartament
 Soba Balcon Loggia
 Fieft Me: € Fieft Psa: €

Anunturi Imobiliare

Vanzare Teren Cisnadio, 10500 €
 14 Decembrie 2013

Prez. Vanzare:	10500 €
Suprafata Teren:	800 mp
Telefon:	0728914404

Teren oferta teren cu utilitate canal 200 mp fauta 25 m si drum asfaltat la 1 km de strada si la 10 km de autostrada si servitutele si are permit constructia unei locuinte cu un spatiu de parcare si garaj si 2 loturi de teren personalitati care face oportuna si la oportunitate de a realiza o casa, un spatiu comercial sau un spatiu de activitate profesionala generand un venit in zona este o oportunitate, este constructia si are utilitate de constructii si teren.

Esti PARTICULAR?
 Publica ACUM
 inainte de 15.12.2013
 pe 15 site-uri!

multecase.ro Apartament 2 camere Apartament 1 camera Apartament 2 camere

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-cisnadio-cisnadio-sibiu_17694500

www.multecase.ro

Alege locuinta
 Vanzare Inchiriere
 Teren Casa Apartament
 Soba Balcon Loggia
 Fieft Me: € Fieft Psa: €

Anunturi Imobiliare

Vanzare Teren Cisnadio, 18000 €
 17 Decembrie 2013

Prez. Vanzare:	18000 €
Telefon:	0721054336

teren fauta 1000 mp - utilitate canal 200 mp - fauta 25 m - drum asfaltat la 1 km de strada si la 10 km de autostrada si servitutele si are permit constructia unei locuinte cu un spatiu de parcare si garaj si 2 loturi de teren personalitati care face oportuna si la oportunitate de a realiza o casa, un spatiu comercial sau un spatiu de activitate profesionala generand un venit in zona este o oportunitate, este constructia si are utilitate de constructii si teren.

Esti PARTICULAR?
 Publica ACUM
 inainte de 15.12.2013
 pe 15 site-uri!

multecase.ro Apartament 2 camere Apartament 2 camere Apartament 2 camere

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-cisnadio-cisnadio-sibiu_17715169





Alege localitate

Vanzare Inchiriere

Te ajut: DA NU

Sebu: DA NU

Preț Max: Preț Min:

Anunturi Imobiliare

Vanzare Teren Cișnădie - 11000 €
12 Decembrie 2015

Preț Vânzare: 11000 €
Teofon: 0722/6654

1000 metri teren de 11.000 euro a carora intrare este pe drum asfaltat de teren stradal de căis caradei. Cu suprafața utilă de 1000 metri pătrați și o suprafață de 1000 metri pătrați. STABILIMENT CONSTRUIT DE 42 PNEUS. De foarte bună calitate de la 12 metri înălțime de la drumul de țară. SE TRĂIEȘTE CONSTRUIT DE LA 0.000. Adresă: Cișnădie (0722/6654, 0722/6654)

Publica ZOOM
Sună-ne la 0723 006 291 pe 7.5 săptămâni

Imobiliare AMINTI | **Teren Cișnădie** | **Apartment 3 camere** | **Apartment 4 camere**

<http://www.multcase.ro/vanzare-teren-cisnadia-cisnadia-sibiu-1768758>

Teren 800mp - Vanzare terenuri
Data: 2015-09-14

12.000/imp. Cișnădie - 12.000 €
Terenul este de 12.000 metri pătrați și este pe drum asfaltat de teren stradal de căis caradei. Cu suprafața utilă de 1000 metri pătrați și o suprafață de 1000 metri pătrați. STABILIMENT CONSTRUIT DE 42 PNEUS. De foarte bună calitate de la 12 metri înălțime de la drumul de țară. SE TRĂIEȘTE CONSTRUIT DE LA 0.000. Adresă: Cișnădie (0722/6654, 0722/6654)
Teofon: 07407455154

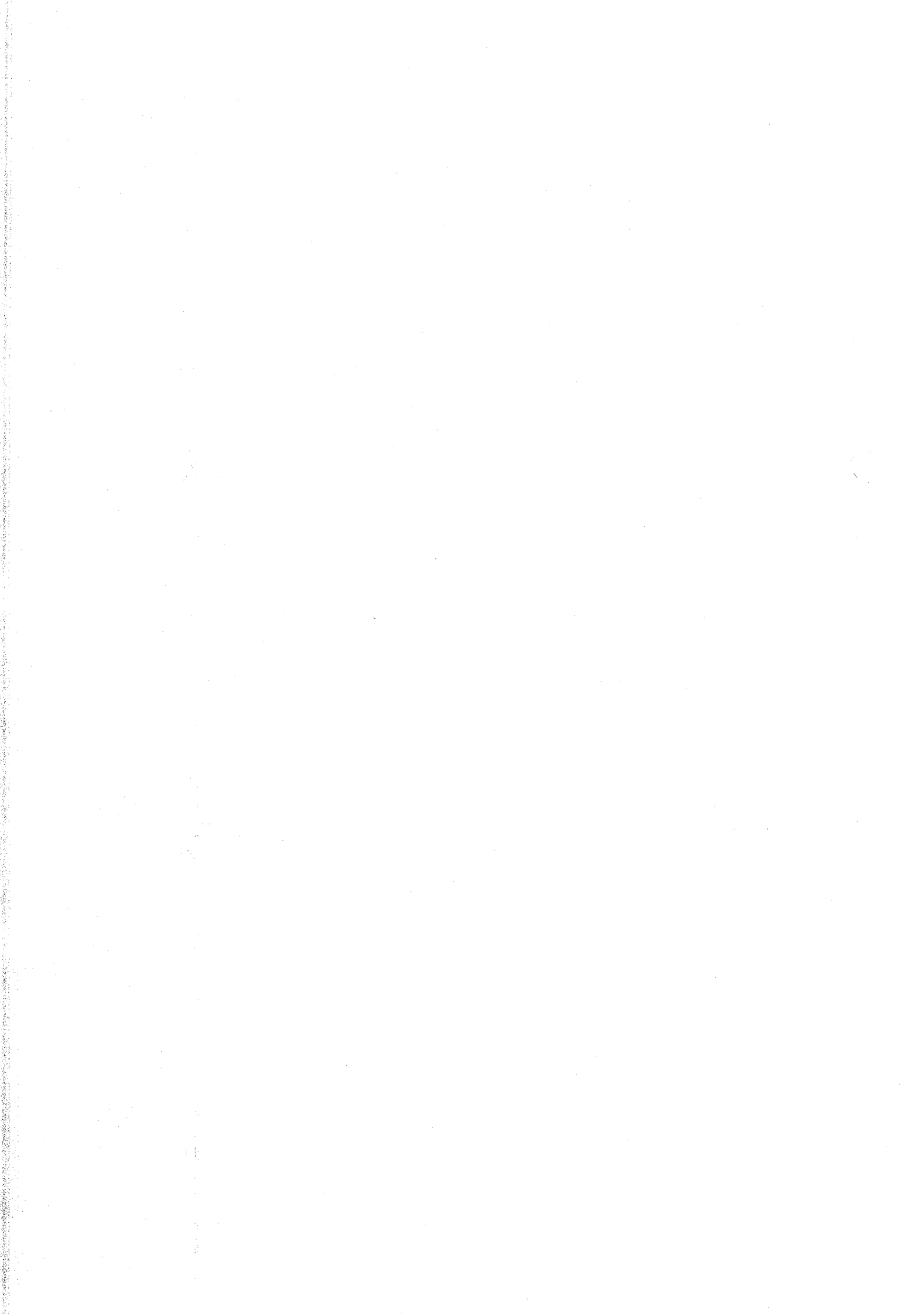
Imobiliare - Cișnădie
Căminar Ștefan Ștefan
Teofon: 07407455154

Teren 800mp - Vanzare terenuri
Data: 2015-09-14

10 Imp. Cișnădie - 12.000 €
Terenul este de 10.000 metri pătrați și este pe drum asfaltat de teren stradal de căis caradei. Cu suprafața utilă de 1000 metri pătrați și o suprafață de 1000 metri pătrați. STABILIMENT CONSTRUIT DE 42 PNEUS. De foarte bună calitate de la 12 metri înălțime de la drumul de țară. SE TRĂIEȘTE CONSTRUIT DE LA 0.000. Adresă: Cișnădie (0722/6654, 0722/6654)
Teofon: 0755021672

Imobiliare - Cișnădie
Căminar Ștefan Ștefan
Teofon: 0755021672

10.500 € lângă București



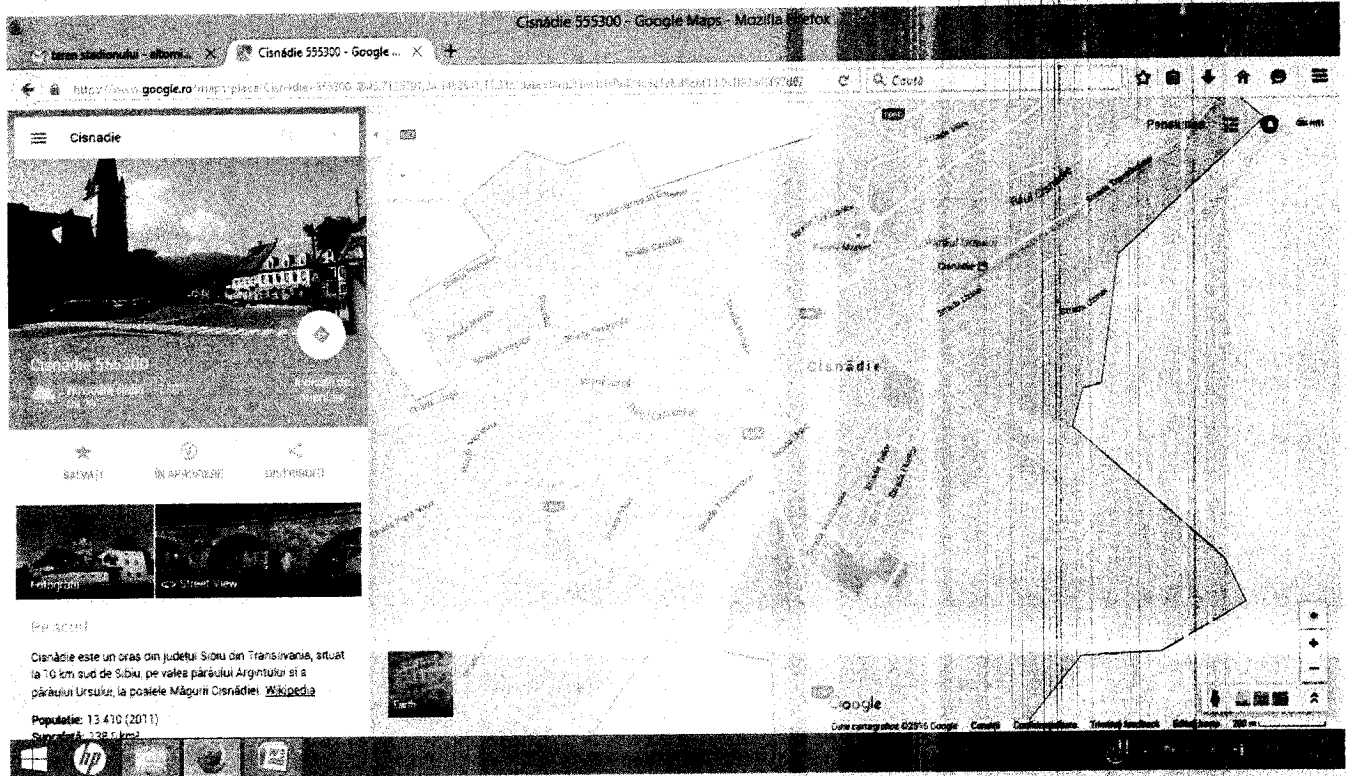


EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Alba Iulia
CUI: 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

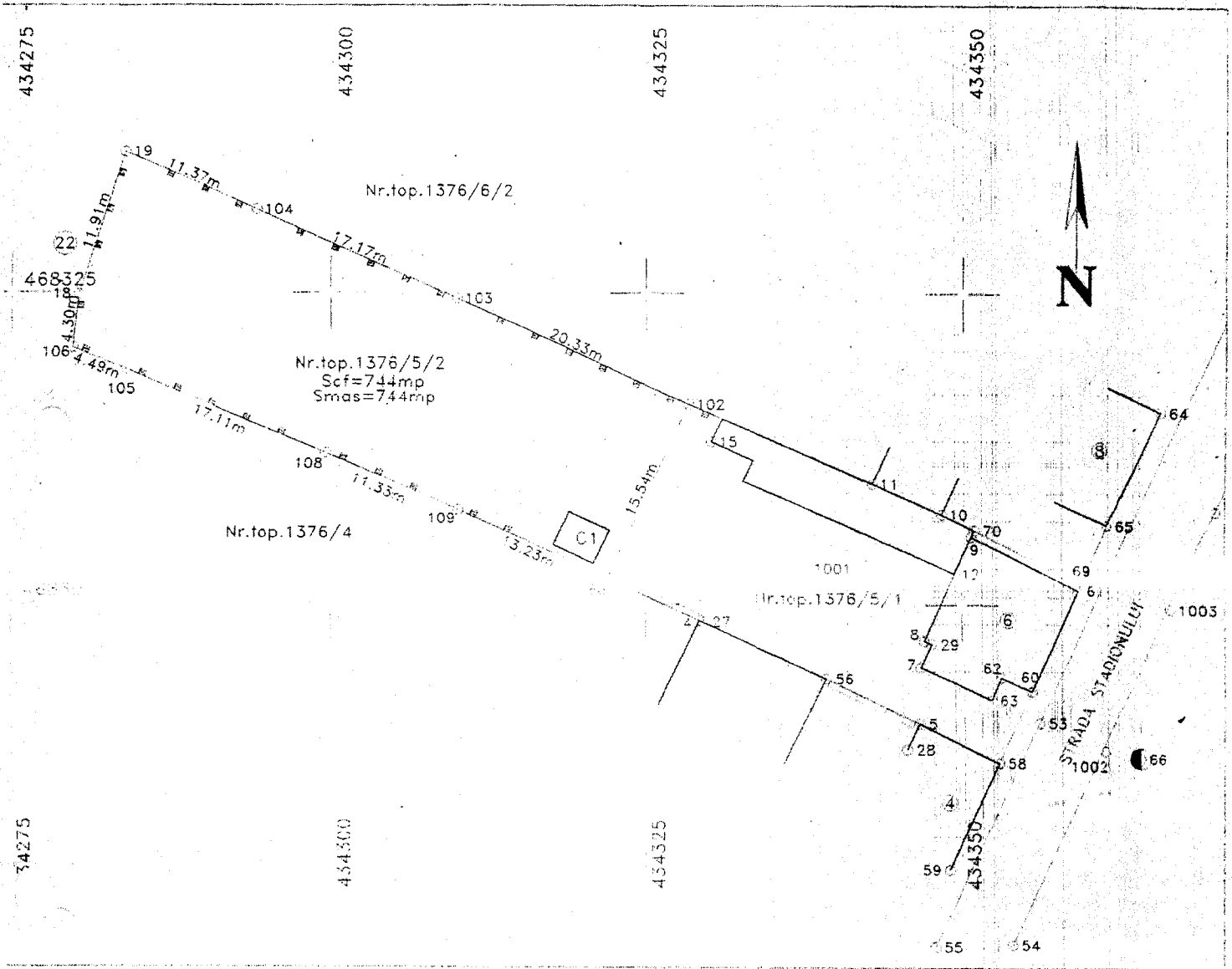
LOCALIZARE





Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101021	744	Intravilan Cisnădie, UAT Cisnădie, judet SIBIU
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
101021		Cisnădie



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	744	LOC DE CASA. IMOBILULUI ESTE PARTIAL IMPREJMUIT.
TOTAL		744	

B. Date referitoare la constructii

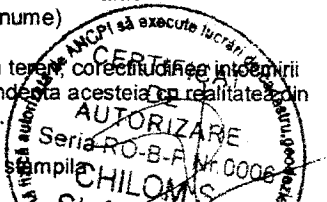
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	11	Magazie P, construita in anul 2015.Suprafata construita desfasurata 11.00 mp
TOTAL		11	

Suprafata totala masurata a imobilului = 744 mp
Suprafata din act = 744 mp

Executant **CHILOM Stefan-Daniel**
(nume, prenume)

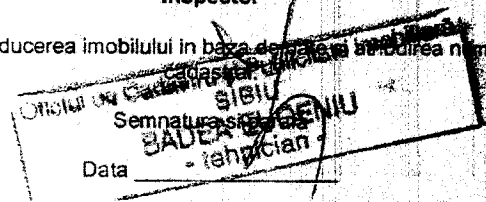
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date si anotearea numarului





PLAN INCADPARE IN ZONA
SC.1:5000





A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 3941
 Nr. topografic: 1376/5/2

Adresa: Cisnădie

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	101021	Din acte: 744; Masurata:744	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	101021-C1	Cisnădie	Magazie P , construita in anul 2015.Suprafata construita desfasurata 11.00 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
3809 / 29.12.1970		
Act		
B2	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere cu piciorul sau vehicolul peste imobilul cu nr. top. 1376/5/1 ca fond servant, in favoarea imobilului cu nr. top. 1376/5/2 ca fond dominant.	A1 (provenita din conversia CF 3941)
56961 / 26.10.2010		
Act administrativ nr. 8, din 28.01.2010, emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE, act administrativ nr. 13355/24-11-2010 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI SIBIU ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE	A1
62316 / 08.09.2015		
Act notarial nr. 761, din 07.09.2015, emis de NP TEODORESCU ELENA		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PINZARU-VASIU DORIANA-MARIA, casatorita, bun propriu	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
79419 / 10.11.2015		
Act administrativ nr. 2 - act additional, din 10.11.2015, emis de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE, la contractul de concesiune nr. 5232/12-05-2010 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe durata existentei constructiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) PINZARU-VASIU DORIANA-MARIA	A1



1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
7	8	4,3
8	9	4,5
9	10	17,1
10	1	11,3

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**

***** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 80 RON, chitanta nr. SB274604/10-11-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232,

Data soluționării,
11/11/2015

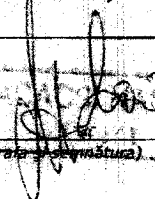

Asistent-registrator,
MARIA DIACONU

Referent,

Data eliberării,

10/11/2015


(parafa si semnătura)



(parafa si semnătura)



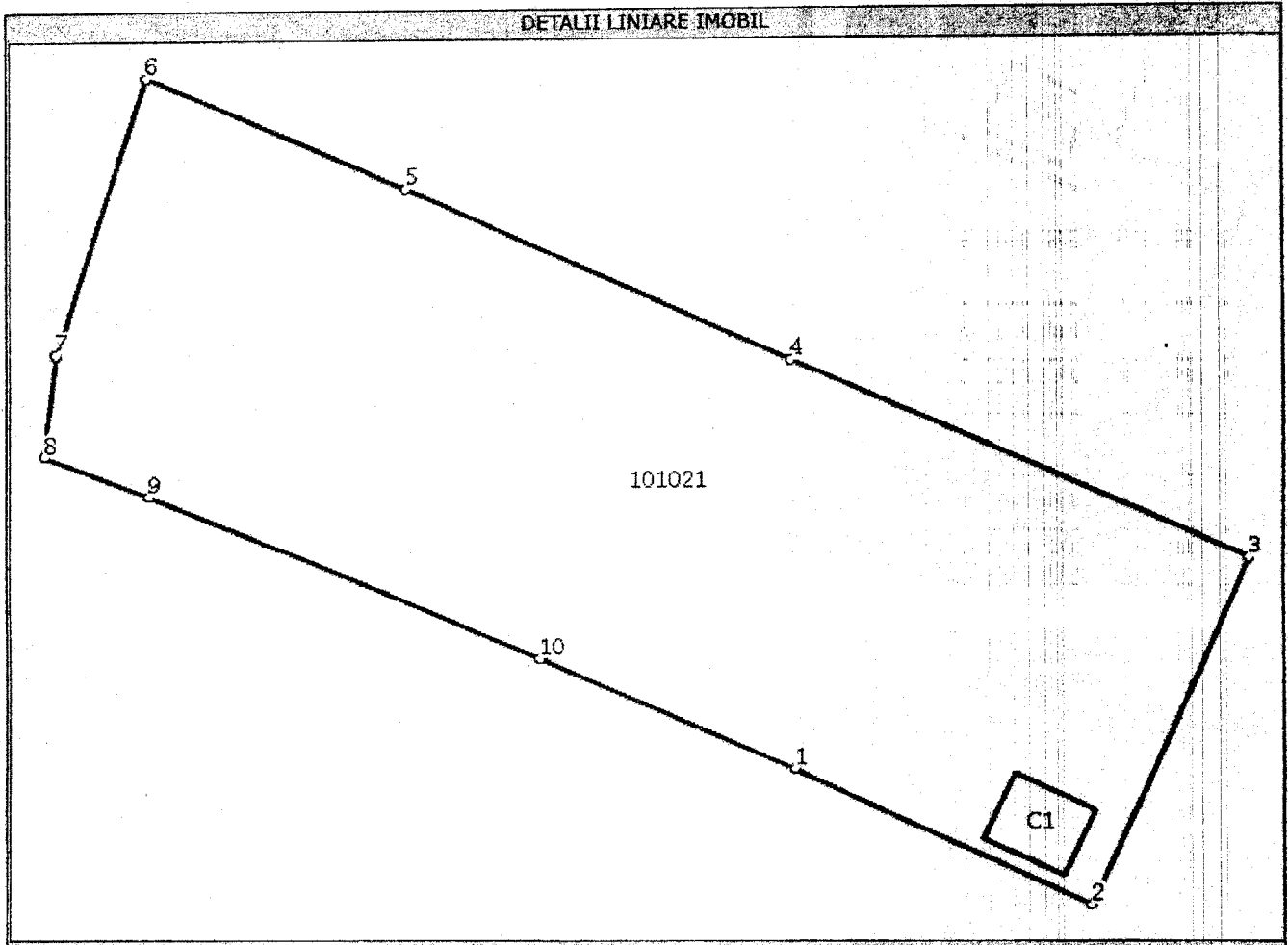
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Cisnădie

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
101021	744	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 744	-	-	1376/5/2	LOC DE CASA. IMOBILULUI ESTE PARTIAL IMPREJMUIT.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	101021-C1	constructii anexa	11	Cu acte	Magazie P, construita in anul 2015. Suprafata construita desfasurata 11.00 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	13,2
2	3	15,5
3	4	20,3
4	5	17,2
5	6	11,4
6	7	11,9

