

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 41
privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică cu strigare a
unor loturi de teren, proprietatea Domeniului Privat al orașului Cisnădie, situate în
Cisnădie, pe str. Lungă

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 31 martie 2016, în număr de 15 consilieri,

Analizând raportul nr. 3280/14.03.2016 al Direcției Tehnice privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor loturi de teren, proprietatea Domeniului Privat al orașului Cisnădie, situate în Cisnădie, pe str. Lungă;

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 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.(2), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria orașului Cisnădie sub nr.3236/14.03.2016 având ca obiect evaluarea parcelelor de teren situate în Cisnădie, str. Lungă fn, identificate prin CF106195 Cisnădie – CF106204 Cisnădie și CF 106172 Cisnădie – CF 106175 Cisnădie, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare, cu prețul de strigare menționat în dreptul fiecăruia, a următoarelor terenuri situate în Cisnădie, str. Lungă fn, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie:

Nr. crt.	Nr. de carte funciară	Nr. Top/nr. parcelă	Suprafața din acte (mp)	Adresa	Preț/mp (lei)	Preț Total (lei)	Obs.
1	106195	106195/ 2062/2/1; 2060/1; 2046/1	477	Str. Lungă	55	26235	

2	106196	106196/ 2062/2/2; 2060/2; 2046/2	475	-II-	55	26125	
3	106197	106197/ 2062/2/3; 2060/3; 2046/3	475	-II-	55	26125	
4	106198	106198/ 2062/2/4; 2060/4; 2046/4	490	-II-	55	26950	
5	106199	106199/ 2062/2/5; 2060/5; 2046/5	491	-II-	55	27005	
6	106200	106200/ 2062/2/6; 2060/6; 2046/6	491	-II-	55	27005	
7	106201	106201/ 2062/2/7; 2060/7; 2046/7	563	-II-	55	30965	
8	106202	106202/ 2062/2/8; 2060/8; 2046/8	560	-II-	55	30800	
9	106203	106203/ 2062/2/9; 2060/9; 2046/9	564	-II-	55	31020	
10	106204	106204/ 2062/2/10; 2060/10; 2046/10	568	-II-	55	31240	
11	106172	106172/ 2058/3/1	668	-II-	55	36740	
12	106173	106173/ 2058/3/2	667	-II-	55	36685	
13	106174	106174/ 2058/3/3	668	-II-	55	36740	
14	106175	106175/ 2058/3/4	668	-II-	55	36740	

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini al licitației menționate la art.2 din prezenta, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește dl. Barbu Cornel, director executiv, legitimate cu CI seria SB nr.476963, eliberat de SPCLEP Cisnădie, pentru semnarea contractelor de vânzare-cumpărare.

Art.5 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate.

Art.6 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 31 martie 2016, cu 13 voturi "pentru" și două abțineri.


Președinte de ședință,

Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează,
Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu



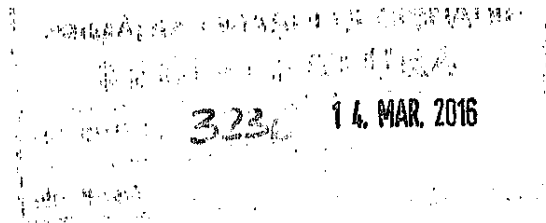
Difuzare:

- dl. Prefect al județului Sibiu
- Consiliul Județean Sibiu
- dl. Primar al orașului Cisnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- contabilitate
- direcția tehnică
- serviciul de cadastru și agricultură
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară
- afișaj

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

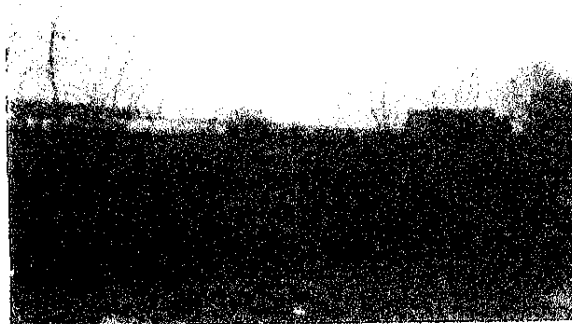
)

)



Nr.946 din 07.03.2015

RAPORT DE EVALUARE



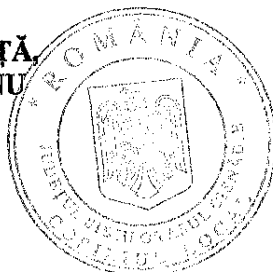
**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN**

**situate in LOCALITATEA CISNADIE, CF 106172-106176 ;106195-
16206
jud. SIBIU**

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: 22.12.2015

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

)

)

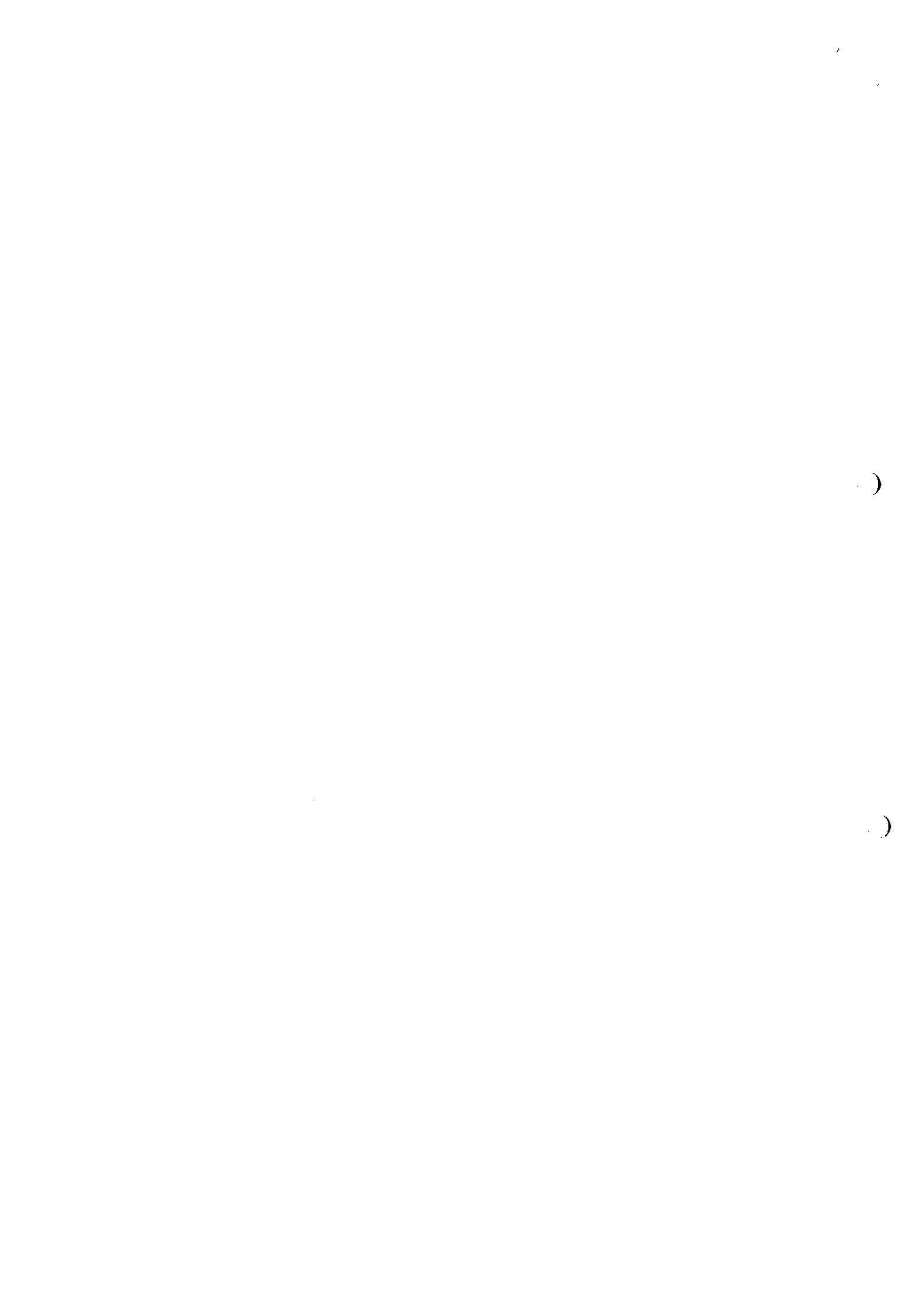
DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare ANEVAR 2014, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectia proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta 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 si angajatii sai au incheiate asigurari 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.



P.F. AL TOMI SORIN TOMA, Tj.0723006291
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea. CISNADIE ,

NR. CF	LOT NR.	Parcela nr. Cad	NR. CAD	CATEGORIE DE FOLOSINTA	Suprafata acte	
					Mp	Mp
106176	5	2058/3/5;	106176	arabil	129	129
106175	4	2058/3/4;	106175	arabil	668	662
103174	3	2058/3/3;	103174	arabil	0	662
106173	2	2058/3/2;	106173	arabil	0	661
106172	1	2058/3/1;	106172	arabil	0	662
106195	1	2062/2/1; 2060/1;2046/1	106195	arabil, neprod., drum	477	468
106196	2	2062/2/2;2060/2;2046/2	106196	arabil, neprod., drum	475	466
106197	3	2062/2/3;2060/3;2046/3	106197	arabil, neprod., drum	475	466
106198	4	2062/2/4;2060/4;2046/4	106198	arabil, neprod., drum	490	481
106199	5	2062/2/5;2060/5;2046/5	106199	arabil, neprod., drum	491	482
106200	6	2062/2/6;2060/6;2046/6	106200	arabil, neprod., drum	491	482
106201	7	2062/2/7;2060/7;2046/7	106201	arabil, neprod., drum	563	553
106202	8	2062/2/8;2060/8;2046/8	106202	arabil, neprod., drum	560	552
106203	9	2062/2/9;2060/9;2046/9	106203	arabil, neprod., drum	564	554
106204	10	2062/2/10;2060/10;2046/10	106204	arabil, neprod., drum	568	558
106205	11	2062/2/11;2060/11;2046/11	106205	arabil, neprod., drum	1356	1330
TOTAL TERENURI					7307	9168

, jud. SIBIU, proprietatea ORASUL CISNADIE – DOMENIUL PRIVAT în prezent având destinația de teren INTRAVILAN : arabil, drum, neproductiv , pe care exista va comunic următoarele:

proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. 106172-106176 ;106195-16206,sub numar cadastral 106172-106176 ;106195-16206

- ▶ *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 07.03.2016. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.4624.Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluata;*
- ▶ *A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și 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	503.000 LEI echivalent 112.720 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

)

)

P.F. AL.TOMI SORIN TOMA, T.F.0723006291
RAPORT DE EVALUARE

Analitic :

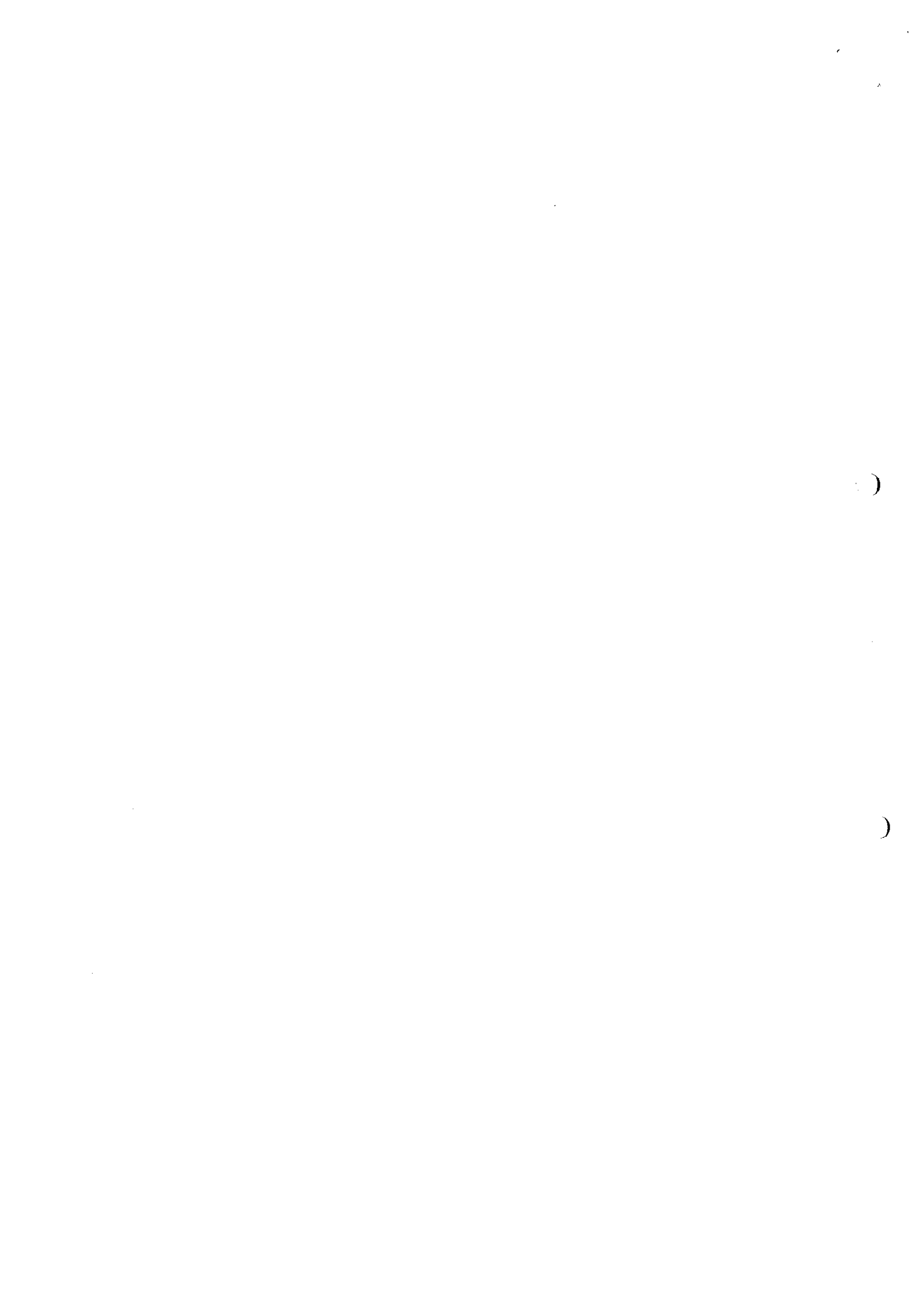
NR. CF	LOT NR.	Parcela nr. Cad	NR. CAD	CATEGORIE DE FOLOSINTA	Suprafata acte	Suprafata mas	VALOARE
					Mp	Mp	ESTIMATA (LEI)
106176	5	2058/3/5;	106176	arabil	129	129	7000
106175	4	2058/3/4;	106175	arabil	668	662	37000
103174	3	2058/3/3;	103174	arabil	0	662	37000
106173	2	2058/3/2;	106173	arabil	0	661	37000
106172	1	2058/3/1;	106172	arabil	0	662	37000
106195	1	2062/2/1; 2060/1; 2046/1	106195	arabil, neprod., drum	477	466	26000
106196	2	2062/2/2; 2060/2; 2046/2	106196	arabil, neprod., drum	475	466	26000
106197	3	2062/2/3; 2060/3; 2046/3	106197	arabil, neprod., drum	475	466	26000
106198	4	2062/2/4; 2060/4; 2046/4	106198	arabil, neprod., drum	490	481	27000
106199	5	2062/2/5; 2060/5; 2046/5	106199	arabil, neprod., drum	491	482	27000
106200	6	2062/2/6; 2060/6; 2046/6	106200	arabil, neprod., drum	491	482	27000
106201	7	2062/2/7; 2060/7; 2046/7	106201	arabil, neprod., drum	563	553	31000
106202	8	2062/2/8; 2060/8; 2046/8	106202	arabil, neprod., drum	560	552	31000
106203	9	2062/2/9; 2060/9; 2046/9	106203	arabil, neprod., drum	564	554	31000
106204	10	2062/2/10; 2060/10; 2046/10	106204	arabil, neprod., drum	568	558	31000
106205	11	2062/2/11; 2060/11; 2046/11	106205	arabil, neprod., drum	1356	1330	65000
TOTAL TERENURI					7307	9168	503000

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 Autorizați din România).

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 ÎNSPECȚIA 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 PIETEI 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 ȘI 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 , arabil, productiv , drum , aparținând **ORASULUI CISNADIE , Judetul SIBIU – Domeniul Privat .**

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *terenului in suprafata de 9168 mp din masuratori si 7307 mp din acte*, enumerat mai jos, ce aparține **ORASULUI CISNADIE , Judetul SIBIU – Domeniul Privat**

NR. CF	LOT NR.	Parcela nr. Cad	NR. CAD	CATEGORIE	Suprafata acte	Suprafata mas
				DE FOLOSINTA	Mp	Mp
106176	5	2058/3/5;	106176	arabil	129	129
106175	4	2058/3/4;	106175	arabil	668	662
103174	3	2058/3/3;	103174	arabil	0	662
106173	2	2058/3/2;	106173	arabil	0	661
106172	1	2058/3/1;	106172	arabil	0	662
106195	1	2062/2/1; 2060/1;2046/1	106195	arabil, neprod., drum	477	468
106196	2	2062/2/2;2060/2;2046/2	106196	arabil, neprod., drum	475	466
106197	3	2062/2/3;2060/3;2046/3	106197	arabil, neprod., drum	475	466
106198	4	2062/2/4;2060/4;2046/4	106198	arabil, neprod., drum	490	481
106199	5	2062/2/5;2060/5;2046/5	106199	arabil, neprod., drum	491	482
106200	6	2062/2/6;2060/6;2046/6	106200	arabil, neprod., drum	491	482
106201	7	2062/2/7;2060/7;2046/7	106201	arabil, neprod., drum	563	553
106202	8	2062/2/8;2060/8;2046/8	106202	arabil, neprod., drum	560	552
106203	9	2062/2/9;2060/9;2046/9	106203	arabil, neprod., drum	564	554
106204	10	2062/2/10;2060/10;2046/10	106204	arabil, neprod., drum	568	558
106205	11	2062/2/11;2060/11;2046/11	106205	arabil, neprod., drum	1356	1330
TOTAL TERENURI					7307	9168

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 nr. 106172-106176 ;106195-16206 -Anexate

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 07.03.2016

1.4 Moneda raportului

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro =4.4624 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 04.03.2016 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.

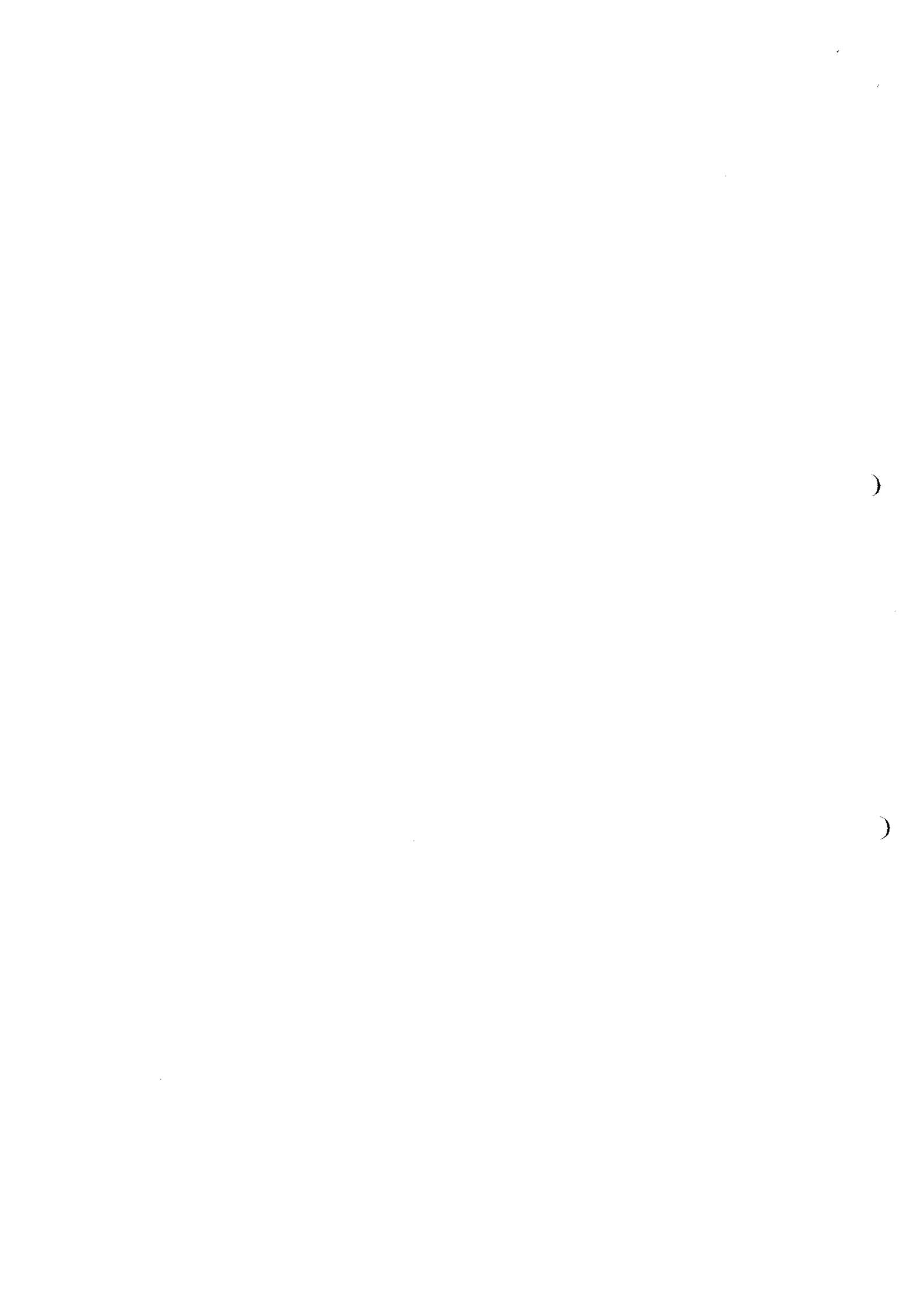
1.7. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE

- 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 utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8 / 1996.
 - Tipul valorii estimat este valoarea de piață.
 - Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
 - Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
 - Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
 - Suprafața terenului este preluată din documentația cadastrală și CF nr. nr. 106172-106176 ;106195-16206
 - Suprafața construcțiilor este preluată din extras cf , -nu este cazul
 - Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’
 - Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.
- În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale. sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație 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 neschimbate 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 nu are front la strada principala*
- ◆ *Terenurile au fost evaluate ca un tot unitar , indiferent de categoria de folosinta*
- ◆ *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 financiare;
 - 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 financiare 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 proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii sau a terenului construit, din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din rea intentie a proprietarului.

Riscurile generale, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata putin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pietei specifice - redusa
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii;
- accesul la proprietate cu drept de servitute

1.9. Sursele de informatii 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 si schițele puse la dispoziție de catre proprietar:

NR. CF	LOT NR.	Parcela nr. Cad	NR. CAD	CATEGORIE DE FOLOSINTA	Suprafata acte	Suprafata mas
					Mp	Mp
106176	5	2058/3/5;	106176	arabil	129	129
106175	4	2058/3/4;	106175	arabil	668	662
103174	3	2058/3/3;	103174	arabil	0	662
106173	2	2058/3/2;	106173	arabil	0	661
106172	1	2058/3/1;	106172	arabil	0	662
106195	1	2062/2/1; 2060/1; 2046/1	106195	arabil, neprod., drum	477	468
106196	2	2062/2/2; 2060/2; 2046/2	106196	arabil, neprod., drum	475	466
106197	3	2062/2/3; 2060/3; 2046/3	106197	arabil, neprod., drum	475	466
106198	4	2062/2/4; 2060/4; 2046/4	106198	arabil, neprod., drum	490	481
106199	5	2062/2/5; 2060/5; 2046/5	106199	arabil, neprod., drum	491	482
106200	6	2062/2/6; 2060/6; 2046/6	106200	arabil, neprod., drum	491	482
106201	7	2062/2/7; 2060/7; 2046/7	106201	arabil, neprod., drum	563	553
106202	8	2062/2/8; 2060/8; 2046/8	106202	arabil, neprod., drum	560	552
106203	9	2062/2/9; 2060/9; 2046/9	106203	arabil, neprod., drum	564	554
106204	10	2062/2/10; 2060/10; 2046/10	106204	arabil, neprod., drum	568	558
106205	11	2062/2/11; 2060/11; 2046/11	106205	arabil, neprod., drum	1356	1330
TOTAL TERENURI					7307	9168

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

- agentii imobiliare locale
 - internet
- Informatiile au fost verificate telefonic

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

Raportul de evaluare sau oricare altă referire 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 PROPRIETATI IMOBILIARE

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

NR. CF	LOT NR.	Parcela nr. Cad	NR. CAD	CATEGORIE	Suprafata acte	Suprafata mas
				DE FOLOSINTA		
106176	5	2058/3/5;	106176	arabil	129	129
106175	4	2058/3/4;	106175	arabil	668	662
103174	3	2058/3/3;	103174	arabil	0	662
106173	2	2058/3/2;	106173	arabil	0	661
106172	1	2058/3/1;	106172	arabil	0	662
106195	1	2062/2/1; 2060/1;2046/1	106195	arabil, neprod., drum	477	468
106196	2	2062/2 /2;2060/2;2046/2	106196	arabil, neprod., drum	475	466
106197	3	2062/2/3;2060/3;2046/3	106197	arabil, neprod., drum	475	466
106198	4	2062/2/4;2060/4;2046/4	106198	arabil, neprod., drum	490	481
106199	5	2062/2/5;2060/5;2046/5	106199	arabil, neprod., drum	491	482
106200	6	2062/2/6;2060/6;2046/6	106200	arabil, neprod., drum	491	482
106201	7	2062/2/7;2060/7;2046/7	106201	arabil, neprod., drum	563	553
106202	8	2062/2/8;2060/8;2046/8	106202	arabil, neprod., drum	560	552
106203	9	2062/2/9;2060/9;2046/9	106203	arabil, neprod., drum	564	554
106204	10	2062/2/10;2060/10;2046/10	106204	arabil, neprod., drum	568	558
106205	11	2062/2/11;2060/11;2046/11	106205	arabil, neprod., drum	1356	1330
TOTAL TERENURI					7307	9168

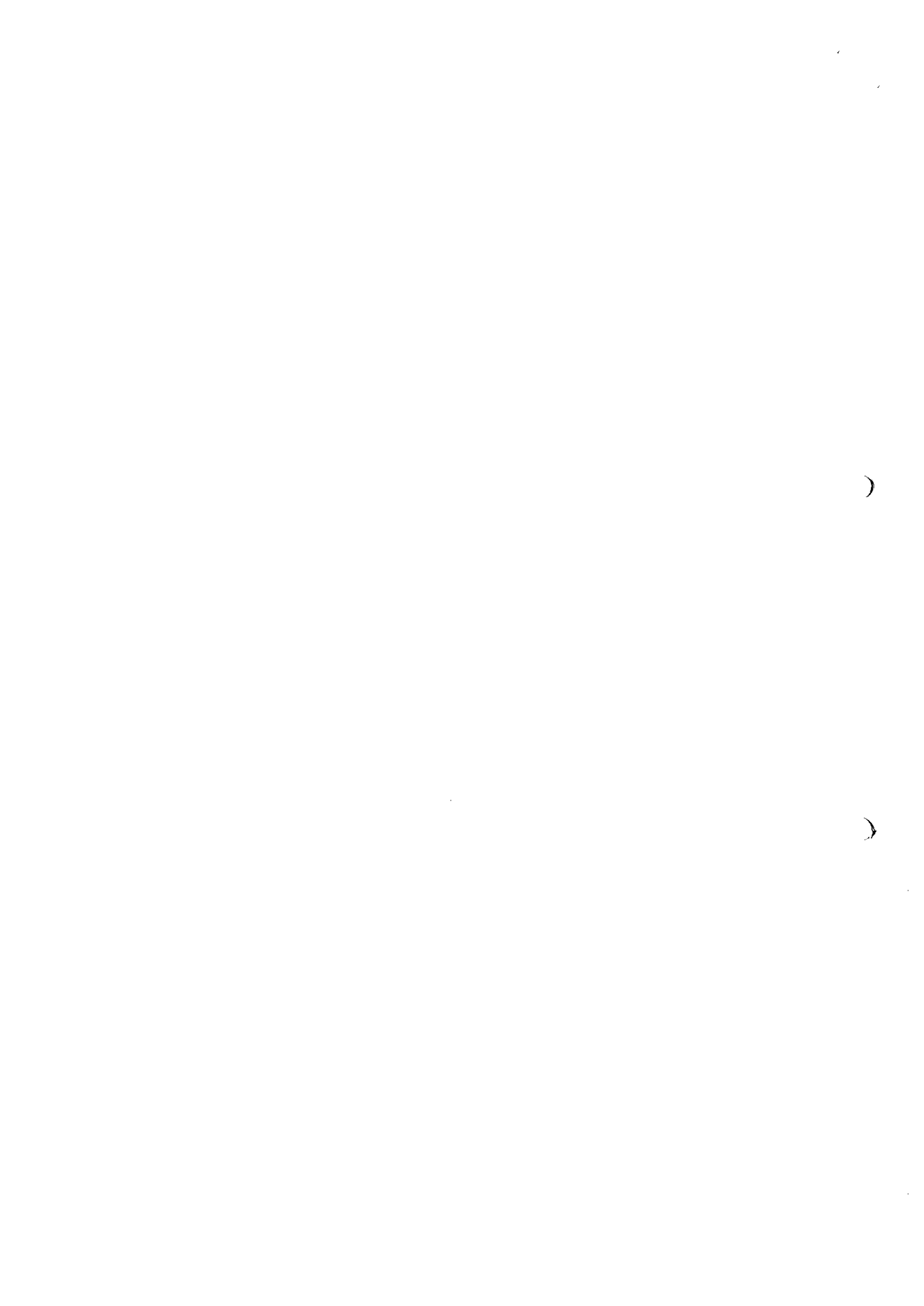
. Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate

2.2 Descrierea amplasamentului: Terenul este amplasat în zona urbana , în intravilanul localității , CISNADIE , județul SIBIU. Terenul se afla pe strada Lunga , către iesire Terenul a fost parcatat urmand a fi valorificat pentru constructia de locuinte pentru tineret .

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- în localitatea CISNADIE , periferic
- Suprafața S = 9168 mp

NR. CF	LOT NR.	Parcela nr. Cad	NR. CAD	CATEGORIE	Suprafata acte	Suprafata mas
				DE FOLOSINTA		
106176	5	2058/3/5;	106176	arabil	129	129
106175	4	2058/3/4;	106175	arabil	668	662
103174	3	2058/3/3;	103174	arabil	0	662
106173	2	2058/3/2;	106173	arabil	0	661
106172	1	2058/3/1;	106172	arabil	0	662
106195	1	2062/2/1; 2060/1;2046/1	106195	arabil, neprod., drum	477	468
106196	2	2062/2 /2;2060/2;2046/2	106196	arabil, neprod., drum	475	466
106197	3	2062/2/3;2060/3;2046/3	106197	arabil, neprod., drum	475	466
106198	4	2062/2/4;2060/4;2046/4	106198	arabil, neprod., drum	490	481
106199	5	2062/2/5;2060/5;2046/5	106199	arabil, neprod., drum	491	482
106200	6	2062/2/6;2060/6;2046/6	106200	arabil, neprod., drum	491	482
106201	7	2062/2/7;2060/7;2046/7	106201	arabil, neprod., drum	563	553
106202	8	2062/2/8;2060/8;2046/8	106202	arabil, neprod., drum	560	552
106203	9	2062/2/9;2060/9;2046/9	106203	arabil, neprod., drum	564	554
106204	10	2062/2/10;2060/10;2046/10	106204	arabil, neprod., drum	568	558
106205	11	2062/2/11;2060/11;2046/11	106205	arabil, neprod., drum	1356	1330
TOTAL TERENURI					7307	9168



- Tip drum acces: - strada privata
- Forma: neregulată
- Inclinare: plan
- Terenul este imprejmuit partial
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – arabil , drum neproductiv .

Utilitati edilitare –in apropiere

- Reţea de energie electrică: da
- Reţea de apă: da
- Reţea de termoficare: inexistentă
- Reţea de gaze: in apropiere
- Reţea de canalizare – in apropiere
- Reţea de telefonie: da

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 9168 mp, este in proprietatea : **ORASULUI CISNADIE** , Judetul **SIBIU – Domeniul Privat** .

NR. CF	LOT NR.	Parcela nr. Cad	NR. CAD	CATEGORIE DE FOLOSINTA	Suprafata acte	Suprafata mas
					Mp	Mp
106176	5	2058/3/5;	106176	arabil	129	129
106175	4	2058/3/4;	106175	arabil	668	662
103174	3	2058/3/3;	103174	arabil	0	662
106173	2	2058/3/2;	106173	arabil	0	661
106172	1	2058/3/1;	106172	arabil	0	662
106195	1	2062/2/1; 2060/1;2046/1	106195	arabil, neprod., drum	477	468
106196	2	2062/2/2;2060/2;2046/2	106196	arabil, neprod., drum	475	466
106197	3	2062/2/3;2060/3;2046/3	106197	arabil, neprod., drum	475	466
106198	4	2062/2/4;2060/4;2046/4	106198	arabil, neprod., drum	490	481
106199	5	2062/2/5;2060/5;2046/5	106199	arabil, neprod., drum	491	482
106200	6	2062/2/6;2060/6;2046/6	106200	arabil, neprod., drum	491	482
106201	7	2062/2/7;2060/7;2046/7	106201	arabil, neprod., drum	563	553
106202	8	2062/2/8;2060/8;2046/8	106202	arabil, neprod., drum	560	552
106203	9	2062/2/9;2060/9;2046/9	106203	arabil, neprod., drum	564	554
106204	10	2062/2/10;2060/10;2046/10	106204	arabil, neprod., drum	568	558
106205	11	2062/2/11;2060/11;2046/11	106205	arabil, neprod., drum	1356	1330
TOTAL TERENURI					7307	9168

Conform CF terenul se afla in INTRAVILAN ul 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 înregistrat nicio tranzacție în T 2 -2013, în prezent se afla în faza avansată de negociere câteva proiecte imobiliare , în special proiecte cu spații comerciale amplasate pe întreg teritoriul României. Procesul de tranzacționare este lung și se estimează finalizarea acestora să fie realizată spre sfârșitul anului în curs.

În ultimii ani, interesul investitorilor s-a concentrat pe produsele *prime* ; investițiile cu produse secundare sau din zone non-centrale au fost foarte limitate. În 2013 s-a observat o schimbare în strategia fondurilor de investiții , care preferă acum proiecte cu potențial de îmbunătățire printr-un management eficient, în detrimentul produselor prime. Acești investitori care au acces imediat la resurse financiare sunt interesați de extinderea prezentei regionale , iar prin intermediul echipelor locale deja operationale își propun să preia proiecte care oferă posibilitatea restructurării proiectului imobiliar și implicit a îmbunătățirii 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.

Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri situate în intravilanul localității cu destinația rezidențială situate în loc. Cisnădie jud. , Sibiu , periferic.

Pe piața imobiliară locală se manifestă o scădere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri în intravilan, accentuată de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei piețe ipotecare veritabile în primii ani .

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

Prețurile terenurilor situate atât în intravilan cât și în extravilan au scăzut continuu în ultimii ani, datorită dificultăților de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietăți similare se afla la un nivel scăzut în raport cu imobilele existente, și este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători cât și de tendința pieței, de continuuă scădere.

În prezent se remarcă o puternică cumpărare pe piața imobiliară determinată de criza financiară a creditelor cu consecința imediată a creșterii prudențialității băncilor în creditare ceea ce derminează o perioadă de reducere a tranzacțiilor și de tatonare între oferta la prețuri încă ridicate și resursele financiare mai mici ale potențialilor cumpărători.

Având în vedere interesul scăzut al potențialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru construcții , estimăm ca punctul de echilibru a prețurilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 5%-15% sub prețurile de oferta. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat, într-o anumită măsură, creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar și fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți , care au urmărit achiziționarea 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 INTRAVILAN e 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 periferica , 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 centrale raritati

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei financiare 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 dezastruri 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 aceeaasi 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 2015. 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 și terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață. 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 (503.000 lei) .

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	503.000 LEI echivalent 112.720 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.Terenul nu contine constructii.

)

)

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 judecări 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:

503.000 lei echivalent 112.720 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.

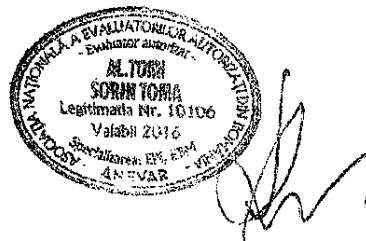
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si ipotezelor speciale enuntate în raport.

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 decat 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 îndeplinirea 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

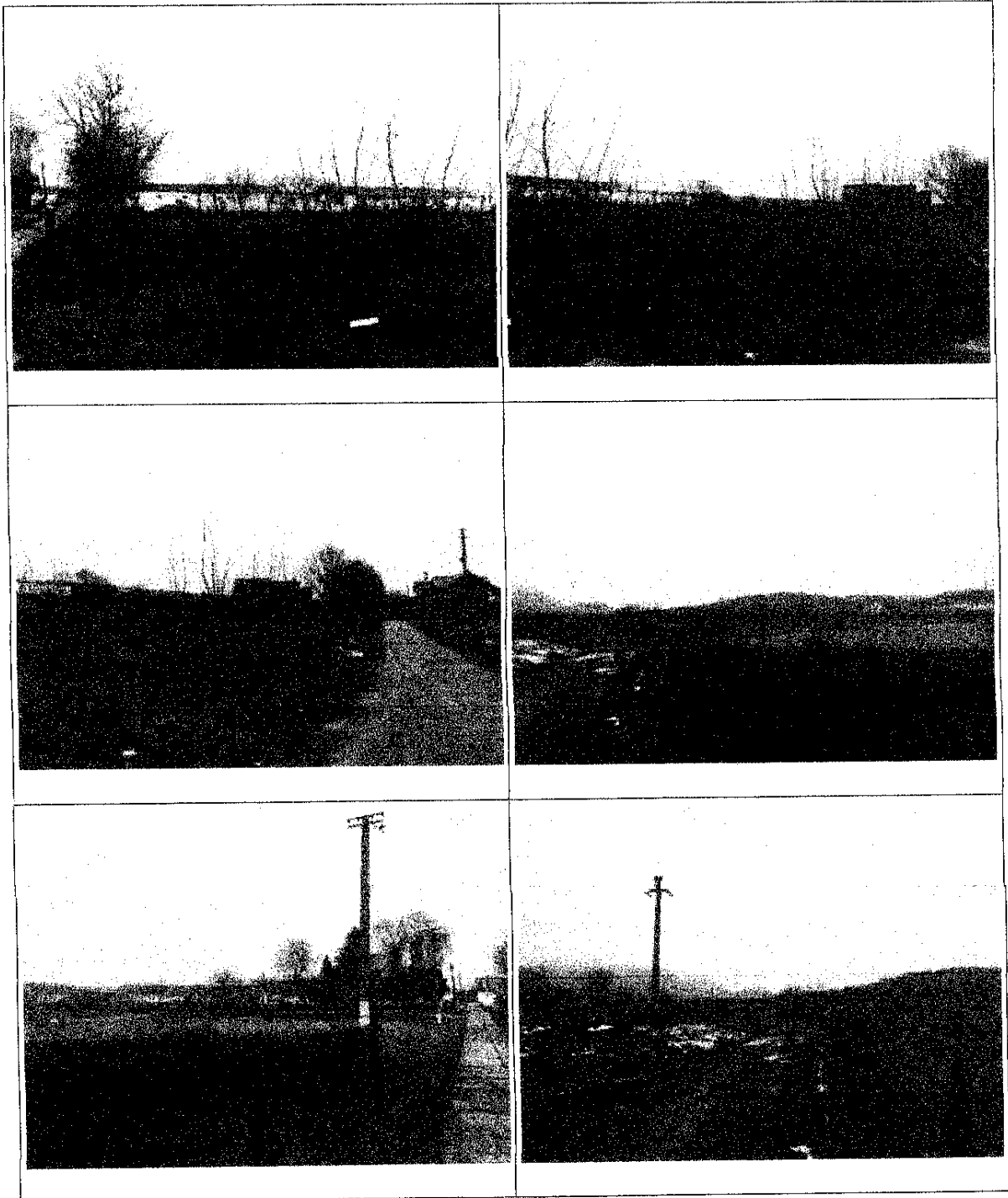


Data:
07.03.2016

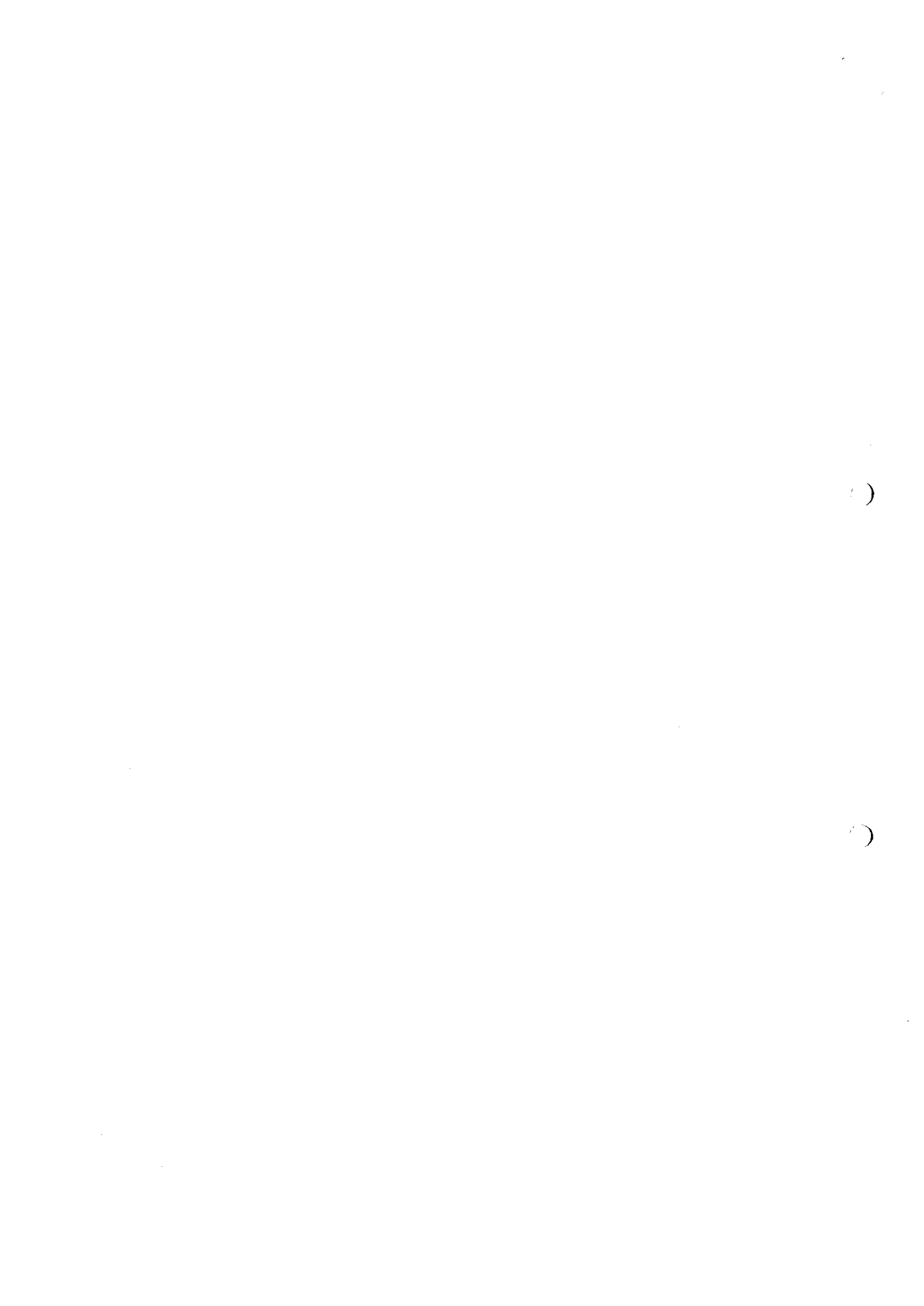
)

)

FOTOGRAFII



Anexa 1



P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , T.F.0723006291
RAPORT DE EVALUARE

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

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		17,40	10,00	10,00
Data ofertarii		mar.16	mar.16	mar.16
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10%,-20		14,79	9,50	9,50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -Calea Cisnădiei -superior	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	15%	15%
		-2	1	1
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	10,93	10,93
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	468,00	630	1.500	800
ajustare pentru oaracteristici fizice (Euro / mp)		0%	5%	3%
		0	0,55	0,33
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Deschidere (forma)	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru inoadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		12,8%	19,7%	17,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,57	12,57	11,47	11,25

Suprafata teren exclusiv = 468,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,4624
 Valoare teren exclusiv = 26251 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 26.000 LEI
 echivalent 5.826 EURO

)

)

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

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		17,40	10,00	10,00
Data ofertării		mar.16	mar.16	mar.16
Preț de vânzare negociat (Eur/mp) -5%, -15%		14,79	9,50	9,50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -Calea Cisnădiei -superior	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	15%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	10,93	10,93
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	129,00	630	1.500	800
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	5%	3%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Deschidere (forma)	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		12,8%	19,7%	17,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,57	12,57	11,47	11,25

Suprafata teren exclusiv = 129,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4.4624
 Valoare teren exclusiv = 7236 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 7.000 LEI
 echivalent 1.569 EURO

)

)

Evaluarea terenului prin metoda comparatilor
 Corp de proprietate conf. CF anexate

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		17,40	10,00	10,00
Data ofertarii		mar.16	mar.16	mar.16
Preț de vanzare negociat (Eur/mp) -5%, -15%		14,79	9,50	9,50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -Calea Cisnădiei - superior	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	15%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		-2	1	1
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	662,00	12,57	10,93	10,93
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		630	1.500	800
Preț ajustat (Euro / mp)		0%	5%	3%
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile		0	0,55	0,33
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Preț ajustat (Euro / mp)	fara	fara	fara	fara
Deschidere (forma)	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		12,8%	19,7%	17,5%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25

Suprafata teren exclusiv = 662,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,4624
 Valoare teren exclusiv = 37133 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 37.000 LEI
 echivalent 8.292 EURO

1)

2)

P.F. AL TOMI SORIN TOMA, Tj.0723006291
RAPORT DE EVALUARE

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Corp de proprietate conf. CF anexate

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		17,40	10,00	10,00
Data ofertarii		mar.16	mar.16	mar.16
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10%, -20		14,79	9,50	9,50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -Calea Cisnădiei -superior	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	15%	15%
		-2	1	1
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	10,93	10,93
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	482,00	630	1.500	800
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	5%	3%
		0	0,55	0,33
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Deschidere (forma)	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		12,8%	19,7%	17,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,57	12,57	11,47	11,25

Suprafața teren exclusiv = **482,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,4624**
 Valoare teren exclusiv = **27037 LEI**
 Valoare totală teren rotunjită = **27.000 LEI**
 echivalent = **6.051 EURO**



P.F. AL TOMI SORIN TOMA, TŢ0723006291
RAPORT DE EVALUARE

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Corp de proprietate conf. CF anexate

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		17,40	10,00	10,00
Data ofertării		mar.16	mar.16	mar.16
Preț de vanzare negociat (Eur/mp) -10%, -20		14,79	9,50	9,50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -Calea Cisnădiei - superior	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	15%	15%
		-2	1	1
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	10,93	10,93
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	558,00	630	1.500	800
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	5%	3%
		0	0,55	0,33
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Deschidere (forma)	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	11,47	11,25
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		12,8%	19,7%	17,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,57	12,57	11,47	11,25

Suprafata teren exclusiv = **558,00 mp**
Valoare lei/Euro = **4,4624**
Valoare teren exclusiv = **31300 LEI**
Valoare totala teren rotunjita= **31.000 LEI**
echivalent **6.947 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 negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: La comparabila A, ajustari negative , este situata superior proprietatii de evaluat , mai aproape de municipiul sibiu , in zona rezidentiala , la , comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , mai departe de centrul localitatii.

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

Deschideri : nu s-au aplicat ajustari au deschideri la drum secundar

Utilitati : nu s-au aplicat ajustari;

Incadrare in puz : nu s-au aplicat ajustari

)

)

**P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291
RAPORT DE EVALUARE**

**Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conf. CF anexate**

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		17,40	10,00	10,00
Data ofertarii		mar.16	mar.16	mar.16
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10%, -20		14,79	9,50	9,50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		14,79	9,50	9,50
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -Calea Cisnădiei -superior	Cisnădie -periferic inferior	Cisnădie -periferic inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	15%	15%
		-2	1	1
Preț ajustat (Euro / mp)		12,57	10,93	10,93
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1.330,00	630	1.500	800
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-5%	0%	-3%
		-1	0,00	-0,33
Preț ajustat (Euro / mp)		11,94	10,93	10,60
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		11,94	10,93	10,60
Deschidere (forma)	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal	fara deschidere la drum principal
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		11,94	10,93	10,60
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		11,94	10,93	10,60
ajustare totală brută		3	1	2
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		16,4%	14,3%	17,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	10,93	11,94	10,93	10,60

Suprafata teren exclusiv = **1.330,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,4624**
 Valoare teren exclusiv = **64869** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **65.000** LEI
 echivalent **14.566** 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 negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: La comparabila A , ajustari negative , este situata superior proprietatii de evaluat , mai aproape de municipiul sibiu , in zona rezidentiala , la , comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , mai departe de centrul localitatii.

Suprafata: ajustari negative la comparabilele A, C acestea avand suprafate mai mici fapt cele face mai atractive pe piata imobiliara,

)

)

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tj,0723006291
RAPORT DE EVALUARE

Deschideri ; nu s-au aplicat ajustari au deschideri la drum secundar
Utilitati : nu s-au aplicat ajustari;
Incadrare in puz :nu s-au aplicat ajustari

)

)

COMPARABILE

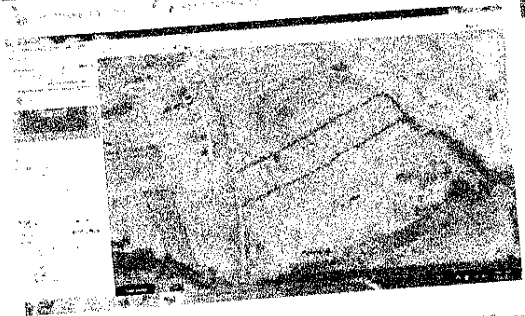
Vand parcele teren de la 11.000 Euro parcola, intravilan calea
ck.ro

Vand parcele teren de la 11.000 Euro parcola, intravilan calea
Cisnadi

11 000 €

Cisnadi, judet Sibiu

0723 257 204



ZONA DIN BUCURESTI CATRE

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

Ofert de Proprietar
Suprafata 630 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

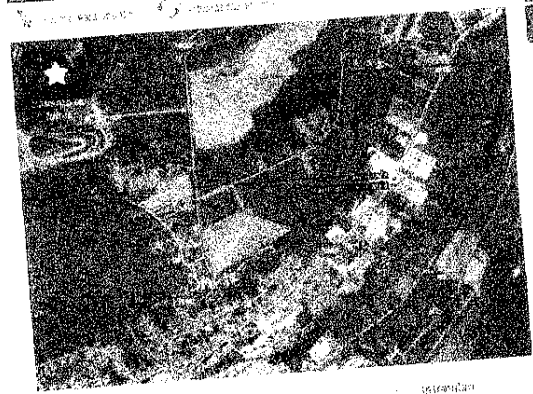
Vand parcele de teren intravilan pe Calea Cisnadi, cu suprafata cuprinsa intre 630 si 860 mp. De asemenea 2 parcele cu suprafata de peste 2.700 mp. Adancimea parcelor de 42 metri, cu frontul la drum incepand de la 15 metri. Drumul din fata parcelor este de 8 metri. Pe teren este construita deja o casa. Informatii la telefon 721 - arata telefon - <http://olx.ro/oferta/vand-parcele-teren-de-la-11-000-euro-parcela-intravilan-calea-cisnadi-ID3V5Gg.html#311e53bf5c>

Teren 1500 mp, Calea Cisnadi

10 €

Teren 1500 mp, Calea Cisnadi

0723 257 204



ZONA DIN BUCURESTI CATRE
MILANO, ROMA,
BOLOGNA

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

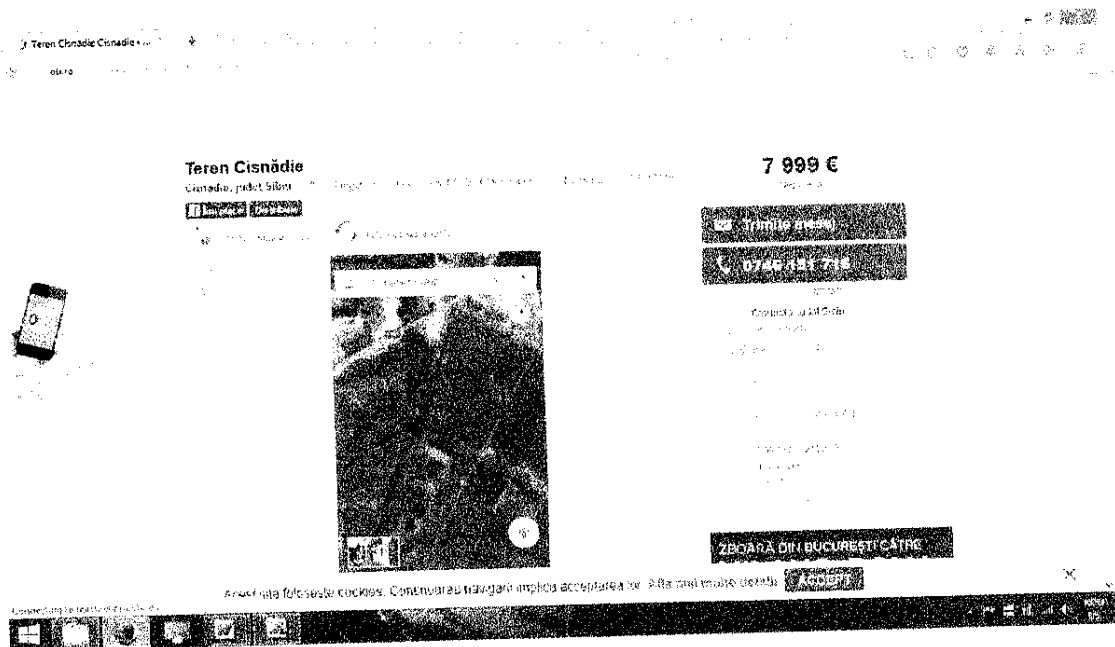
ferit de Proprietar
Suprafata 1 500 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

)

)

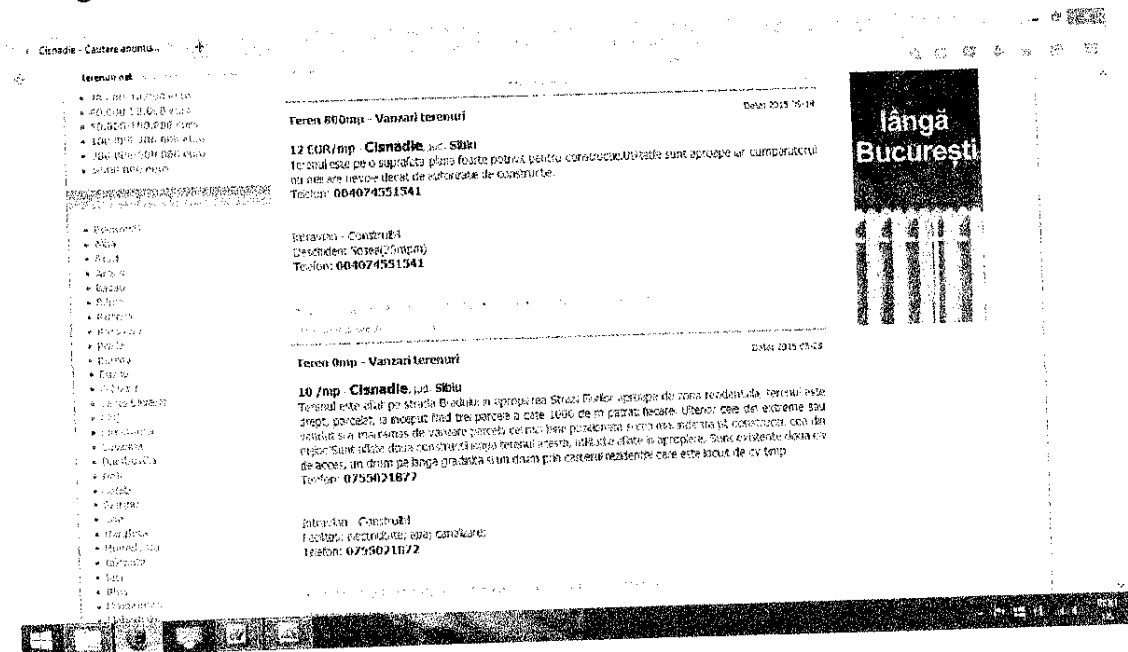
Vand teren 1500 mp (25 x 60 m) pentru constructii, la intrarea in Cisnădie.



Oferit de Proprietar
Suprafata 800 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Terenul se afla la ieșirea din Cisnădie in zona firmei Cargo Trans! Toate actele sunt in regula încadrat in categoria arabil se poate construi!



)

)

CAIET DE SARCINI

privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor loturi de teren, proprietatea Domeniului Privat al orașului Cisnădie, situate în Cisnădie, pe str. Lungă

Ofertanții interesați a participa la licitația publică deschisă cu strigare " vânzare teren", organizată în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și a Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 13/2011, vor depune la Registratura Primăriei, până la data de _____, ora 10.00, opțiunea.

OBIECTUL VÂNZĂRII

a. Obiectul vânzării sunt următoarele terenuri:

Nr. crt.	Nr. de carte funciară	Nr. Top/nr. parcelă	Suprafața din acte (mp)	Adresa	Preț/mp (lei)	Preț Total (lei)	Obs.
1	106195	106195/ 2062/2/1; 2060/1; 2046/1	477	Str. Lungă	55	26235	
2	106196	106196/ 2062/2/2; 2060/2; 2046/2	475	-II-	55	26125	
3	106197	106197/ 2062/2/3; 2060/3; 2046/3	475	-II-	55	26125	
4	106198	106198/ 2062/2/4; 2060/4; 2046/4	490	-II-	55	26950	
5	106199	106199/ 2062/2/5; 2060/5; 2046/5	491	-II-	55	27005	
6	106200	106200/ 2062/2/6; 2060/6; 2046/6	491	-II-	55	27005	
7	106201	106201/	563	-II-	55	30965	

1)

2)

		2062/2/7; 2060/7; 2046/7					
8	106202	106202/ 2062/2/8; 2060/8; 2046/8	560	-II-	55	30800	
9	106203	106203/ 2062/2/9; 2060/9; 2046/9	564	-II-	55	31020	
10	106204	106204/ 2062/2/10; 2060/10; 2046/10	568	-II-	55	31240	
11	106172	106172/ 2058/3/1	668	-II-	55	36740	
12	106173	106173/ 2058/3/2	667	-II-	55	36685	
13	106174	106174/ 2058/3/3	668	-II-	55	36740	
14	106175	106175/ 2058/3/4	668	-II-	55	36740	

1. Terenurile (14 parcele) sunt proprietatea domeniului privat al orașului Cislădie.

ELEMENTE DE PRET

Licitația începe de la 55 lei/mp.

1. Pasul de licitație este de 2,5 lei.

2. Modul de achitare, prețul vânzării terenului, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare, astfel:

- în 30 zile de la data adjudicării terenului, urmând ca după această dată să se încheie contractul de vânzare-cumpărare;

CONTROLUL

Controlul general al respectării de către cumpărător a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către părți și de către organele abilitate de lege în limitele competențelor astfel conferite.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul deplinării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

DISPOZITII FINALE

1. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism eliberat de Primăria Cislădie, anexat documentației de licitație, iar regimul de înălțime și alinierea construcțiilor se va face conform prevederilor regulamentelor de urbanism aprobate. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

2. Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu prezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.
3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.
4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe cumpărător.
5. Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.
6. Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.
7. *Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, poate duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.*

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitanților, contracost.

Prețul documentației este de 100 lei.

Taxa de participare este de 100 lei.

Garanția de participare este de 6150 lei.

INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI PRIVIND ORGANIZAREA LICITATIEI PUBLICE DESCHISE, PENTRU VÂNZAREA UNOR TERENURI, SITUATE ÎN CISNĂDIE, STR. LUNGĂ FN

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea unui teren, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.41/2016 și ale prezentei metodologii, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Revoluției nr.1, până la data de _____, orele 10.00, opțiunea.

Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la Primăria orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr.1, județul Sibiu – Primăria orașului Cisnădie.

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

Dacă ofertantul este persoană juridică, se vor depune:

- documente de eligibilitate:
 - actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;
 - certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
 - certificat de cazier fiscal;
 - dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare fiscală;

)

)

- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;
- bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
- scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

Participarea ofertanților la licitație este condiționată de prezentarea documentelor menționate anterior.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile stabilite în prezentele instrucțiuni.

Garanția de participare și taxa de participare la licitație se pierd dacă oferta făcută de solicitant este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite.

Prezentarea ofertelor

Licitatia publică deschisă pentru vânzare teren, va avea loc în data de _____, orele 10.00, la sediul Primăriei orașului Cislădie, conform anunțului publicitar.

Ofertele vor fi depuse de ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și actul autentic de reprezentare.

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la proprietar sau după caz și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea vânzării;
- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației, pierd garanția de participare și taxa de participare, vor fi excluși de la licitația în cauză;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte pentru terenul solicitat;

()

()

- în cazul în care pentru teren se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, terenul urmând a fi scos din nou la licitație, cu reluarea întregii proceduri.

În această situație, singurul ofertant prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru noua licitație sau pentru retragerea ofertei sale (în prima situație, toate documentele depuse și taxele achitate se mențin, păstrându-se depuse la sediul organizatorului; în cea de-a doua situație, i se va restitui oferta împreună cu taxele achitate).

Înainte de deschiderea plicurilor se va cere participanților confirmarea integrității sigiliilor pe plicuri.

Procedura de prezentare a ofertelor

Oferta pentru vânzare teren, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în 2 plicuri, astfel:

- plicul interior (1) va conține oferta conform modelului anexat, cu suma oferită. Pe acest plic vor fi înscrise denumirea ofertantului și sediul social al acestuia și se sigilează de către acesta;
- plicul interior se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.
- Plicul exterior (2) va cuprinde plicul interior, chitanțele de plată a garanției și taxei de participare, toate documentele cerute la punctul **VII. Opțiuni-Oferte** din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către vânzător (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

<p>PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1</p> <p>LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA, TERENULUI SITUAT ÎN _____, STR. _____, IDENTIFICAT ÎN _____ CF _____ CISNADIE NR. TOP _____, ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE _____ mp</p>

Taxe și garanții

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator:

1. Taxa de participare în sumă de 100 lei, ce nu se restituie la finalul licitației.
2. Garanția de participare este suma ce constituie un depozit în sumă de 6150 lei, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale. Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri, în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație.

Pentru cel care și-a adjudecat terenul, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată, garanția să constituie o parte din prețul total la care s-a adjudecat licitația.

()

()

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- a). în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
- b). în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează garanția în condițiile stabilite.
- c). în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- d). în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire.
- e). în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini, se vor depune la caseria Primăriei orașului Cislădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Cislădie.

Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

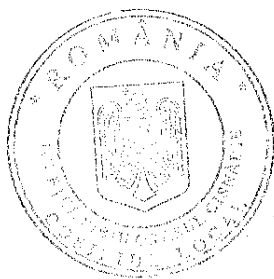
- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației;
- pentru fiecare parcelă de teren va avea loc o procedură independentă;

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudică celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudicare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudicare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare care se va înregistra de cumpărător în evidențele de publicitate imobiliară. Procedura notarială și cheltuielile ocazionate de înregistrarea în Cartea Funciară, îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

Președinte de ședință,

Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu



()

()