

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.175

privind închirierea unor imobile proprietatea orașului Cisnădie către Asociația Clubul Sportiv Măgura Cisnădie.

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 28 septembrie 2017;

Analizând raportul de specialitate nr. 12339/21.09.2017 privind închirierea unor imobile proprietatea orașului Cisnădie către Asociația Clubul Sportiv Măgura Cisnădie, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport, precum și al comisiei economico – financiară, agricultură, programe de dezvoltare;

În conformitate cu:

- HCL nr. 181/25 octombrie 2012 privind stabilirea cuantumului chiriei pentru locuințele situate în Cisnădie, str. Wernigerode f.n.;
- Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1777 și urm. din Legea nr. 287/2009 – Noul Cod Civil;
- Legea nr.69/2000 a educației fizice și sportului;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit.„a” și lit. „b” și alin.(6) lit.a pct.6, art. 45 alin.(3) și art.115 alin.(1) lit.”b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea imobilelor cu destinația spații de cazare, prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, către Asociația Clubul Sportiv Măgura Cisnădie – persoană juridică de drept privat, fără scop lucrativ, nonprofit, având ca scop organizarea și desfășurarea de activități sportive cu profilul secțiilor prevăzute în statutul asociației.

Art.2 Se aprobă închirierea imobilelor cu destinația spații de cazare, prevăzute în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, către Asociația Clubul Sportiv Măgura Cisnădie – persoană juridică de drept privat, fără scop lucrativ, nonprofit, având ca scop organizarea și desfășurarea de activități sportive cu profilul secțiilor prevăzute în statutul asociației.

Art.3 Cuantumul chiriei pentru imobilele prevăzute în anexa nr. 1 din prezenta se va stabili în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 181/2012.

Art.4 Cuantumul chiriei pentru imobilele prevăzute în anexa nr. 2 din prezenta se va stabili în conformitate cu raportul de evaluare nr. 1137/18.08.2017, întocmit de expert evaluator Altomi Sorin, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 12420/25.09.2017, prevăzut în anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta.

Art.5 Plata chiriei și a utilităților pentru imobilele prevăzute în anexa nr. 1 și anexa nr. 2 din prezenta va fi făcută de către Asociația Club Sportiv Măgura Cisnădie.

Art.6 Asociația Club Sportiv Măgura Cisnădie poate folosi imobilele prevăzute în anexa nr. 1 și anexa nr. 2 din prezenta numai pentru cazarea sportivilor legitimați în cadrul clubului pe perioada în care aceștia activează în cadrul clubului, precum și pentru cazarea personalului tehnic.

Art.7 Contractele de închiriere cu Asociația Club Sportiv Măgura Cisnădie vor fi întocmite pe o perioadă de 1 an de către Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație, cu includerea tuturor clauzelor prevăzute în prezenta hotărâre.

Art.8 La data adoptării prezentei se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr. 106/2014.

Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație.

Art.10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 28 septembrie 2017, cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva” și 1 reținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. DAPL
1 ex. Direcția economică
1 ex. Comp. financiar contabilitate
1 ex. Comp. impozite și taxe
1 ex. C.A.L.S.
1 ex. Asociația Clubul Sportiv Măgura Cisnădie
1 ex. Afișaj

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 175/28 septembrie 2017

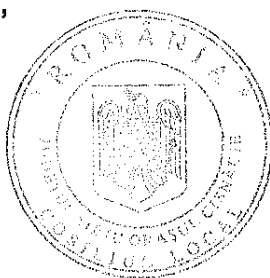
Lista imobilelor cu destinația spații de cazare care vor fi închiriate Asociației Club Sportiv Măgura Cisnădie

Cisnădie, strada Wernigerode FN, bloc 10, CF nr. 11518 nr. top 6717/1/10

Nr. crt.	Denumire imobil	Componența	Cuquantum chirie
1	Apartament nr. 1, parter	Vestibul, bucătărie, cămară, cameră de zi, dormitor, baie, hol	Conform HCL nr. 181/2012, 169 lei/lună
2	Apartament nr. 2, parter	Vestibul, bucătărie, cămară, cameră de zi, dormitor, baie, hol	Conform HCL nr. 181/2012, 169 lei/lună
3	Apartament nr. 3, etaj	Vestibul, bucătărie, cămară, cameră de zi, dormitor, baie, hol, balcon	Conform HCL nr. 181/2012, 183 lei/lună
4	Apartament nr. 4, etaj	Vestibul, bucătărie, cămară, cameră de zi, dormitor, baie, hol, balcon	Conform HCL nr. 181/2012, 183 lei/lună

Cuquantumul chiriei se majoreaza cu rata anuală a inflatiei.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



)

)

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 175/28 septembrie 2017

Lista imobilelor cu destinația spații de cazare care vor fi închiriate Asociației Club Sportiv Măgura Cisnădie

Cisnădie, Strada Târgului nr. 14, CF nr. 109130 nr. top 109130 – imobilul de pe partea dreapta

Nr. crt.	Denumire imobil	Suprafața	Cuquantum chirie
1	Camera 1	10,4 mp	Conform raport de evaluare nr. 1137/2017, 67 lei/lună
2	Camera 2	12,8 mp.	Conform raport de evaluare nr. 1137/2017, 82 lei/lună
3	Camera 3	11,32 mp.	Conform raport de evaluare nr. 1137/2017, 73 lei/lună
4	Camera 4	12,38 mp.	Conform raport de evaluare nr. 1137/2017, 80 lei/lună
5	Camera 5	15,2 mp.	Conform raport de evaluare nr. 1137/2017, 98 lei/lună

Cuquantumul chiriei se majoreaza cu rata anuală a inflatiei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



)

)



EVALUARI | AZ

PKA Ec - Al Tomii Sorin Tamai
membru grup ANPVAR

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

Nr. 1137/18.08.2017

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:



Spatii de cazare – pentru inchiriere
SITUAT IN CISNADIE STADA TARGULUI NR.14 - IN
INTERIORUL INTERNATULUI
JUDEȚUL SIBIU

Solicitant : ORASUL CISNADIE

BENEFICIAR:

ORASUL CISNADIE

JUDETUL SIBIU

August 2017

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.

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 a bunurilor 2017, 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

EC AL.TOMI SORIN TOMA
EXP. EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

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 Spatii de cazare, situate in interiorul internatului , proprietatea **Orasul Cisnădie –Domeniul public , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.**

Obiectul supus evaluării este constituit din:

Spatiu de cazare Cisnădie , jud. Sibiu(Camere) – pentru inchiriere

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Domeniului Public Cisnădie – administrator Consiliul Local Cisnădie , **Judetul SIBIU**, asupra proprietății imobiliare, în baza:

Extras cf cu nr.109130 . nr. cerere 82727/2016

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2.Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluarea bunurilor editia 2017:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietăți 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.”

1.4 Moneda raportului

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro =4,5816 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 18.08.2017 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 fotografii. 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 –cu drept de utilizare Orasul Cisnadie.
- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –editia 2017, 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 – concesiune , 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
- Suprafata constructiilor este preluata din schita ,
- 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. In temeiul Standardelor

ANEVAR, GEV 520, punctul 7, 'verificarea situatiei 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, cotatione ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramân nemodificate in 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 acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2017 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:

- ◆ *Suprafetele au fost determinate conform schitei si planului de situatie anexat*



- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluata – constructii –camere de cazare pentru inchiriere*

1.8. Riscul evaluarii

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 redus și se poate mentine pe termen mediu (pana la dezvoltarea zonei respectiv asfaltarea drumului , introducerea utilitatilor).**

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 piața. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața. 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 reaua 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;

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:

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 II. DESCRIEREA PROPRIETATATII IMOBILIARE

TEREN

Terenul in suprafata de 4870 mp este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat , pe strada Targului nr. 14.

Proprietarul – Orasul Cisnadia –domeniul Public – conform CF 109130

Constructia este din caramida , cu invelitoare tip sarpanta acoperita cu tigla.

In zona exista utilitati, curent mono si trifazic , gaze .

Constructiile sunt din caramida compuse din spatii de cazare situaten in incinta internatului in , suprafata utila de 110.17 mp conform declaratiilor reprezentantului proprietarului modernizate in anul 2015 .

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori , prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si seviceiile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raportul dintre cerere si oferta , si la alti factori de stabilire a pretului , ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale .Pentru a estima cel mai probabil pret platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietii pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vanzatorilor de pe pita particulara , la data evaluarii .Pentru

a avea un efect asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces pe piata. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul localității CİSNADIE, este în declin.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzatori sau cumparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea. Datorită acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni. În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip bar+terasa. În analiza acestei piețe am investigat aspect și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat, în diferite zone similare. Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare.

Piața imobiliară specifică –cuprinde proprietăți similare, specializate (spații de cazare) situate în incinte de internate.

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip spațiu de cazare, care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație, proprietari de firme, elevi, muncitori, etc.

O altă caracteristică importantă a localității este existența locuințelor rezidențiale, spațiilor comerciale și de birouri, fabrici și pensiuni agro turistice atât pe mediana cât și la marginea localității.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumparatorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).



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 delimitat.

3.2. Oferta competitiva

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic si pana in prezent(rezultand din anumite active aflate in patrimoniul unor scoli , case de cultura precum si persoane fizice.

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este in stagnare . Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile si facilitatile acestor proprietati imobiliare variaza in functie de tipul de activitate pe care il desfasoara potentialii cumparatori, de cat de facil este accesul clientilor si cat de mare este frecventa contactelor cu acestia.

3.4. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, nu poate fi stabilit un raport intre cerere si oferta pentru acest tip de active . Putem concluziona insa ca piata imobiliara la nivelul localitatii Cisnădie , piata este in declin .

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

Pernisa 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 utilizările 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 utilizările 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 aceeasi 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 ,spatii de cazare care ar putea fi inchiriata.

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele abordări:

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 că 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 închiriere 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.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zonă.

Abordarea prin PIATA –construcții ;

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspectia amplasamentului și al zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

4.2.1. Estimarea valorii minime de închiriere - Abordarea prin piața

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active similare al căror preț de închiriere se cunoaște. Abordarea prin piața 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 că 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 spațiile din zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

S-au analizat toate informațiile avute la dispoziție și s-au făcut corecțiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafețe utile, caracteristici

constructiv-functionale, vechime, lipsa finisajelor, calitatea si starea instalatiilor) cat si de caracteristica pietei imobiliare.

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda este recomandabila deoarece exista suficienta date de proprietati similare ofertate , mai putine tranzactionate .

Astfel, valoarea minima de inchiriere a imobilului este de :

Valoarea minima propusa pentru inchiriere
- 400 ron echivalent 87 euro

Analitic :

N. crt.	Denumire incapere	Su(mp)	Valoare estimata	
			Lei/luna	euro/luna
1	Camera 1	10,4	67	15
2	Camera 2	12,8	82	18
3	Camera 3	11,32	73	16
4	Camera 4	12,38	80	17
5	Camera 5	15,2	98	21
	TOTAL	62,1	400	87

CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.

Pentru analiza 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.

Prin abordarea aplicata in evaluarea imobilului , a fost obtinuta urmatoarea valoare:

Valoarea propusa , pentru inchiriere
- spatiu = 400lei /luna

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

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii nu exista multe oferte cu proprietati similare, dar aceste oferte exista suficienta oferte in alte zone , pentru a putea estima o valoare de inchiriere .

Precizia: . abordarea prin piata utilizeaza date privind inchirierea unor spatii comerciale , date care sunt mult mai precise.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piata au fost folosite date de piata privind chiria perceputa pentru spatii comerciale si terenuri similare.



Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin abordarea prin piata reprezinta valoarea de piata a inchirierii proprietatii .

Valoarea minima propusa pentru inchiriere**- 400 ron echivalent 87 euro**

Analitic :

N. crt.	Denumire incapere	Su(mp)	Valoare estimata	
			Lei/luna	euro/luna
1	Camera 1	10,4	67	15
2	Camera 2	12,8	82	18
3	Camera 3	11,32	73	16
4	Camera 4	12,38	80	17
5	Camera 5	15,2	98	21
	TOTAL	62,1	400	87

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 și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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 bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2017

EVALUATOR AUTORIZAT

ec. Al.tomi Sorin Toma,

Membru titular ANEVAR

Leg. 10106 , tf. 0723006291

22.08.2017



- Anexa 2 – Evaluarea activelor (spatiu de inchiriat (camere in interiorul unui internat) prin Abordare prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata 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 piata 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 case tip vila în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparație între proprietățile de evaluat și proprietățile similare tranzacționate sau oferite curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zona.

COMPARABILE CHIRII

Comparabila nr. 1

The screenshot shows a real estate listing for an apartment in Cisnădie. The title is "Apartament 2 camere in Cisnădie". The listing includes details such as the number of rooms (2), the area (60m²), and the price (249 EUR/month). The listing is categorized as "De inchiriat" (For rent).

Apartament 2 camere in Cisnădie

249 EUR /luna

Tip contract: **De inchiriat**

Pret chirie: **249 EUR**

Suprafata utila: **1144,16 RON**

Numar camere: **60m²**

Numar camere: **2**

Numar bai: 1
Numar nivele: 2
Numar locuri parcare: 1
Incalzire: Altele
Anul construirii: 2016
Tara Romania
Judet Sibiu
Localitatea Cismadie
Categorii: Apartamente - Apartamente 2 camere

Comparabila nr. 2



- pret 400 € 3,64 €/m²
- Suprafata construita (m²) 110 m²
- Numarul de camere 3
-
- Suprafata utila (m²): 104
- Tip proprietate: apartament
- Compartimentare: decomandat
- Stare: renovat
- Numarul de bai: 2

[https://www.storia.ro/oferta/apartament-deosebit-de-inchiroat-in-sibiu-strada-lunga-ID4Eek.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/apartament-deosebit-de-inchiroat-in-sibiu-strada-lunga-ID4Eek.html#gallery[1])
Comparabila nr. 3



EVALUARI | AZ

PIFA Be Al Tomi Sorin Toana
membru titular ANEVAR

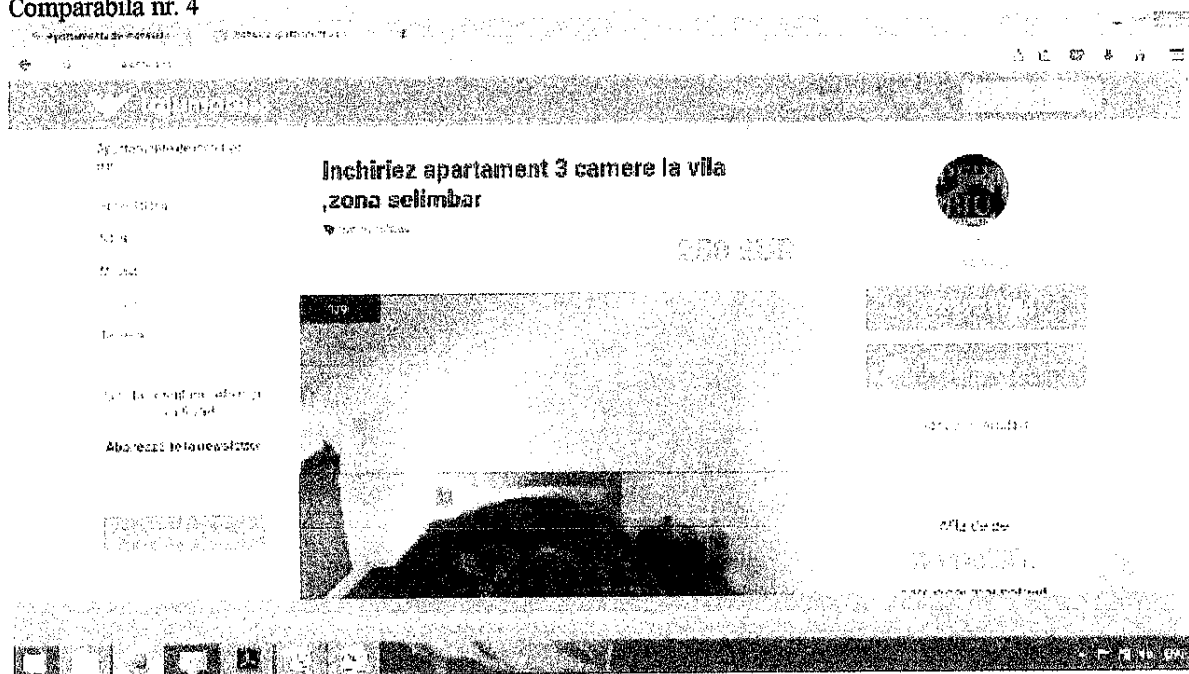
WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA; Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI; RO 25338660
TEL; +40 0723 006 291
MAIL; altomi.sorin@gmail.com
RAPORT DE EVALUARE



- • pret 270 € 4,50 €/m²
- Suprafata construita (m²) 60 m²Numarul de camere 2Etaj 1Suprafata utila (m²): 58 Tip proprietate: apartament
- Compartimentare: nedecomandat
- Orientare: nord
- Stare: nou
- Numarul de bai: 1

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-2-camere-mobilat-nou-c-cisnadiel-ID5EzJ.html#gallery1>

Comparabila nr. 4





EVALUARI | AZ

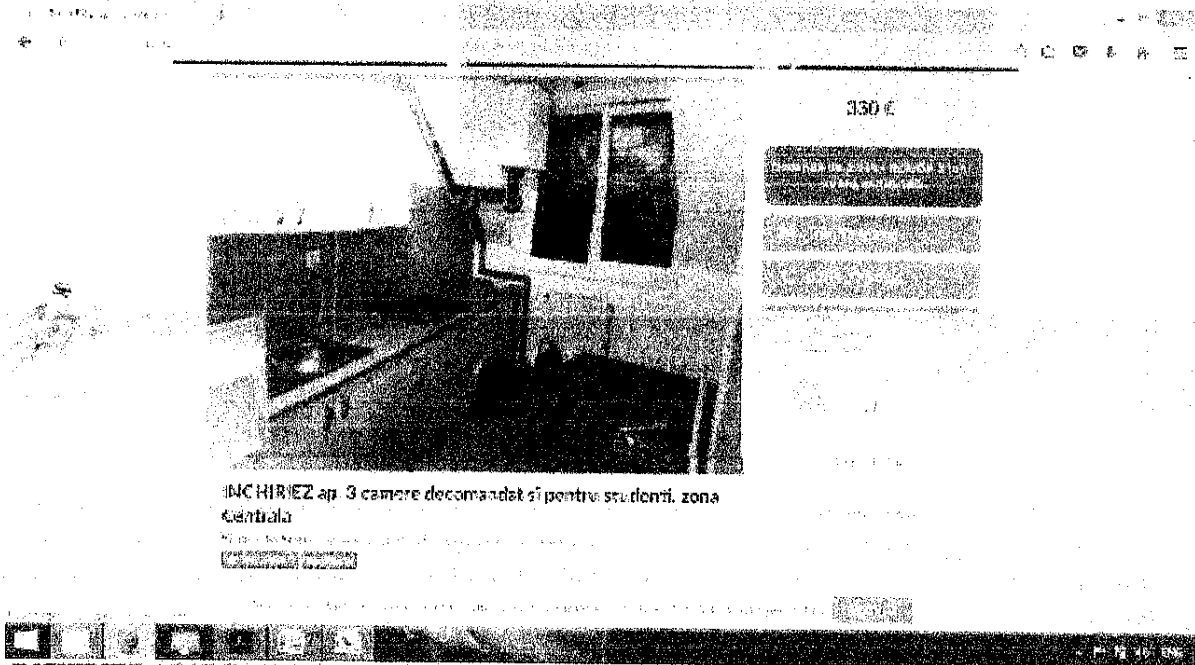
PPA Fe Al Tomi Sorin Tama
membru titular ANPVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA; Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI; RO 25338660
TEL; +40 0723 006 291
MAIL; altomi.sorin@gmail.com
RAPORT DE EVALUARE

INCHIRIEZ APARTAMENT 3 camere semidecomandat, constructie noua la vila in Selimbar, situat la etajul 1 al unui imobil P+1 , avand o suprafata utila de aproximativ 68 mp. Apartamentul se inchiriaza mobilat si utilata. Compartimentare: 1 living open space cu bucataria si 2 camere decomandate , baie, hol, Imbunatatiri si finisaje: gresie, faianta, parchet laminat, usi interioare din lemn, CT, Cablu TV, acces Internet prin fibra optica. Pret: 250 Euro + garantie 1 luna. Informatii: 0751775754

<https://lajumate.ro/inchiriez-apartament-3-camere-la-vila-zona-selimbar-6123277.html>

Alte comparabile



INCHIRIEZ APARTAMENT 3 camere decomandat, situat la etajul 2 al unui imobil P+2 , in zona Centrala ,avand o suprafata utila de aproximativ 86 mp. Apartamentul se inchiriaza mobilat si utilata. Compartimentare este dispusa astfel: 3 camere decomandate, bucatarie, baie, lbalcon si 1 terasa, hol. Imbunatatiri si finisaje: gresie, faianta, parchet laminat, usi interioare din lemn, usa metalica la intrare, CT, Cablu TV, acces Internet prin fibra optica, geamuri termopn cu tamplarie PVC. Pret: 330 Euro + garantie . Informatii: 751775754
<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-ap-3-camere-decomandat-si-pentru-studenti-zona-centrala-ID9kJ0x.html#c0817a2922>



EVALUARI | AZ

PEA Ec. Al Tomii Sorin Tomia
membru titlu ANPVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA: Str. Tulnicului 14,

B3C, ap. 3, Sibiu Iulia

CUI: RO 25338660

TEL: +40 0723 006 291

MAIL: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE



300 €

Primum studenti 4 cam viteazu -dumbravii

Suprafata utila: 90 mp. An constructie: 1990 - 2000

Etaj: 1

Teleokm: IA-TI TELEVIZIUNE SI INTERNET SI AI 100 LEI CADOU.

Suprafata utila 90 m²

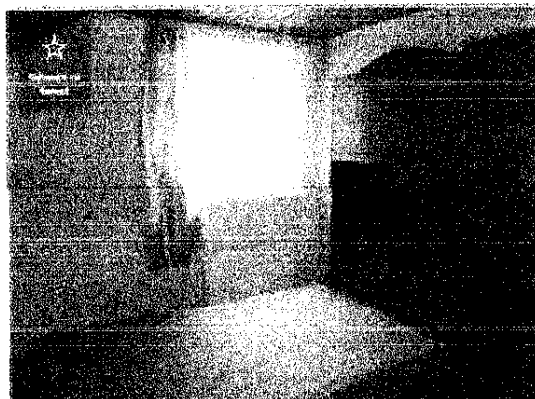
An constructie 1990 – 2000

Etaj 1

Teleokm IA-TI TELEVIZIUNE SI INTERNET SI AI 100 LEI CADOU.

apartament 4 camere de comandate et 1 cu 2 bai mihai viteazul deasupra magazin orange langa facultatea de drept si stiinte economice ,liber, masina de spalat mobilat si utilat ca in poze primim si studenti pret 300 euro cu contract anaf pt detalii agent imobiliar radu tel (folosesti formularul de contact)

<https://www.olx.ro/oferta/primim-studenti-4-cam-viteazu-dumbravii-ID9cHr7.html#924ef2e04d>



220 €

INCHIRIEZ ap. 3 camere la curtea presedintel studentii, zona Piata Cluj

Suprafata utila: 68 mp.

Etaj: 1

Teleokm: IA-TI TELEVIZIUNE SI INTERNET SI AI 100 LEI CADOU.

INCHIRIEZ apartament 3 camere la

casa, pe 2 nivele, situat in Piata Cluj. Cu o suprafata utila de aproximativ 68 mp. Curte comuna cu proprietarul. Imobilul este mobilat si utilat complet. Dispune de contorizare

separata. Compartimentarea este dispusa astfel: la parter: 1 camera, bucatarie spatioasa , baie , scara interioara, iar la mansarda: 2 dormitoare decomandate, hol , balcon. Pret: 220 euro + garantie 1 luna. Informatii 751775754

Anunturi publicate de: Expertsibiu

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-ap-3-camere-la-casa-pretabil-studenti-zona-piata-cluj-ID9dOIT.html#924ef2c0-4d>

Analiza Chirii

Spatiile , de cazare in orasul Cisnadia se inchiriaza intre 3 si 4,5 euro pe mp . In urma analizelor efectuate din baza de date a evaluatorului , tinand cont ca bunurile propuse spre inchiriere se afla in incinta unui internat , fiind la dispozitia unui numar limitat de persoane evaluatorul propune urmatorul pret minim de incepere a inchirierii astfel:

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

- ptr. camere - min 1.41 euro/ mp , echivalent 6 lei/mp/luna

Evaluare chirie spatiu de cazare (camere) Targului

Spatii evaluate

N. crt.	Denumire incapere	Su(mp)
1	Camera 1	10,4
2	Camera 2	12,8
3	Camera 3	11,32
4	Camera 4	12,38
5	Camera 5	15,2
	TOTAL	62,1

Spatii comune

Baie+WC	8,5
Hol 1	5
Hol2	34,57
TOTAL SPATII COMUNE	48,07
	110,17

Valoare estimata :400 ron/luna

METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)

Element de comparatie	Internat cisnădie	Cisnădie - similar	Cisnădie ap 3 C str Lunga	Calea Cisnădiei	Selimbar
Pret de oferta, euro		4,15	3,85	4,50	3,68
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro)		-0,21	-0,19	-0,23	-0,18
Pret de inchiriere, euro		3,94	3,65	4,28	3,49
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	4	3
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,94	3,65	4,28	3,49
Conditii ale pietei	august 2017	august 2017	august 2017	august 2017	august 2017
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,94	3,65	4,28	3,49
Localizare	Str. Targului	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		3,94	3,65	4,28	3,49
Izolatie exterioara	Da	Da	Da	nu are	nu are
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	4	3
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	4	3
Suprafata utila, mp	110,17	70,0	104,0	60,0	68,0
Ajustare (in euro)		0,3	0,0	0,4	1
Pret Ajustat		4	4	5	4
Perioada de functionare	permanent	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4,24	3,65	4,68	3,99
Utilizare	internat	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-3	-3	-3	-3
Pret Ajustat		1,44	0,85	1,88	1,19
Incalzire	da	Da	Da	Da	Da
Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		1,44	0,85	1,88	1,19
Utilizare alternativa	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		1,44	0,85	1,88	1,19
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da



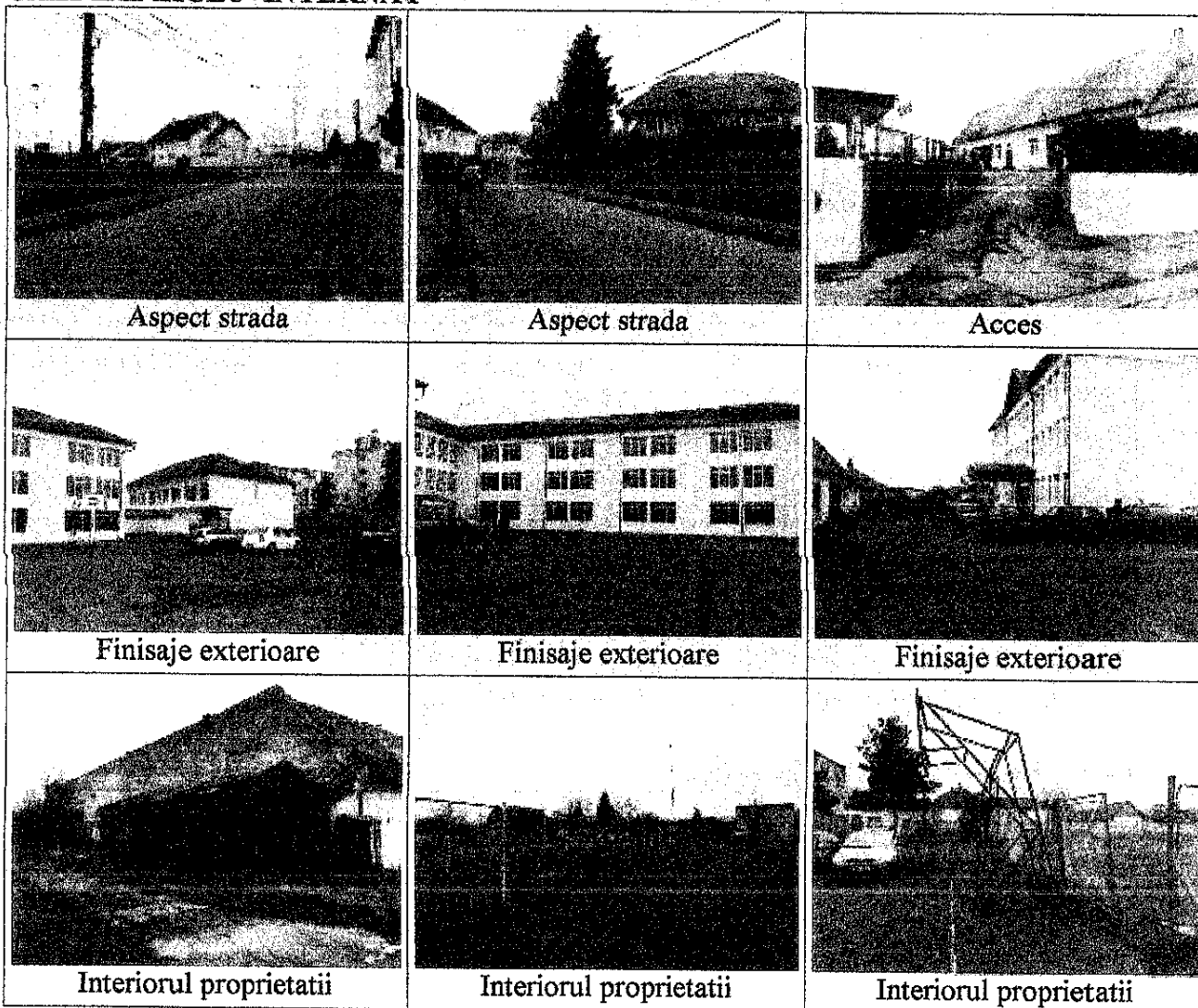
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		1,44	0,85	1,88	1,19
Elemente nonimobiliare	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare (in euro)		0	0	0	-1
Pret Ajustat in euro		1,44	0,85	1,88	0,19
Pret in lei		7	4	9	1
Ajustare totala bruta		3	3	3	4
Ajustare totala bruta %		83,89%	81,89%	80,12%	128,38%

Astfel valoare de inchiriere devine :

N. crt.	Denumire incapere	Su(mp)	Valoare estimata		Valoare estimata	
			Lei /mp/luna	Euro/mp/luna	Lei/luna	euro/luna
1	Camera 1	10,4	6	1,41	67	15
2	Camera 2	12,8	6	1,41	82	18
3	Camera 3	11,32	6	1,41	73	16
4	Camera 4	12,38	6	1,41	80	17
5	Camera 5	15,2	6	1,41	98	21
	TOTAL	62,1			400	87

FOTOGRAFII

CALDIRE LICEU+INTERNAT





EVALUARI | AZ

PKA Pe Al Terziu Sorin Timisoara
membru titular ANEVAR

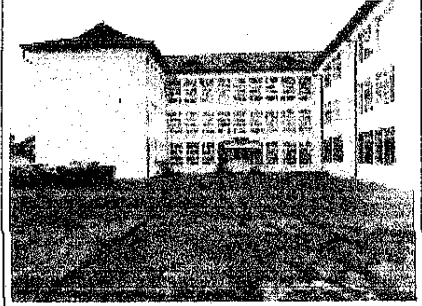
WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA; Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI; RO 25338660
TEL; +40 0723 006 291
MAIL; altomi.sorin@gmail.com
RAPORT DE EVALUARE



Interiorul proprietatii



Interiorul proprietatii



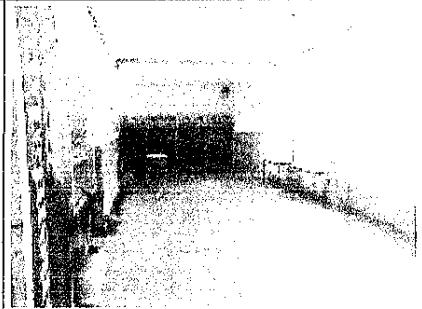
Finisaje exterioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



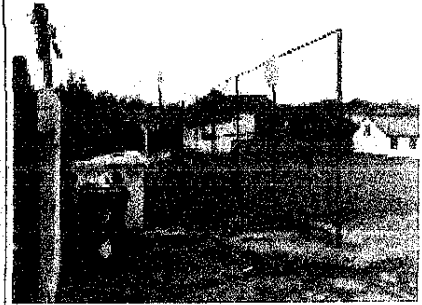
Finisaje interioare



Aspect strada



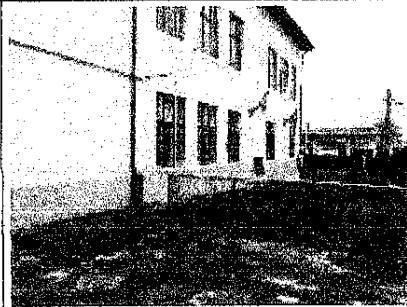
Aspect strada



Interiorul proprietatii

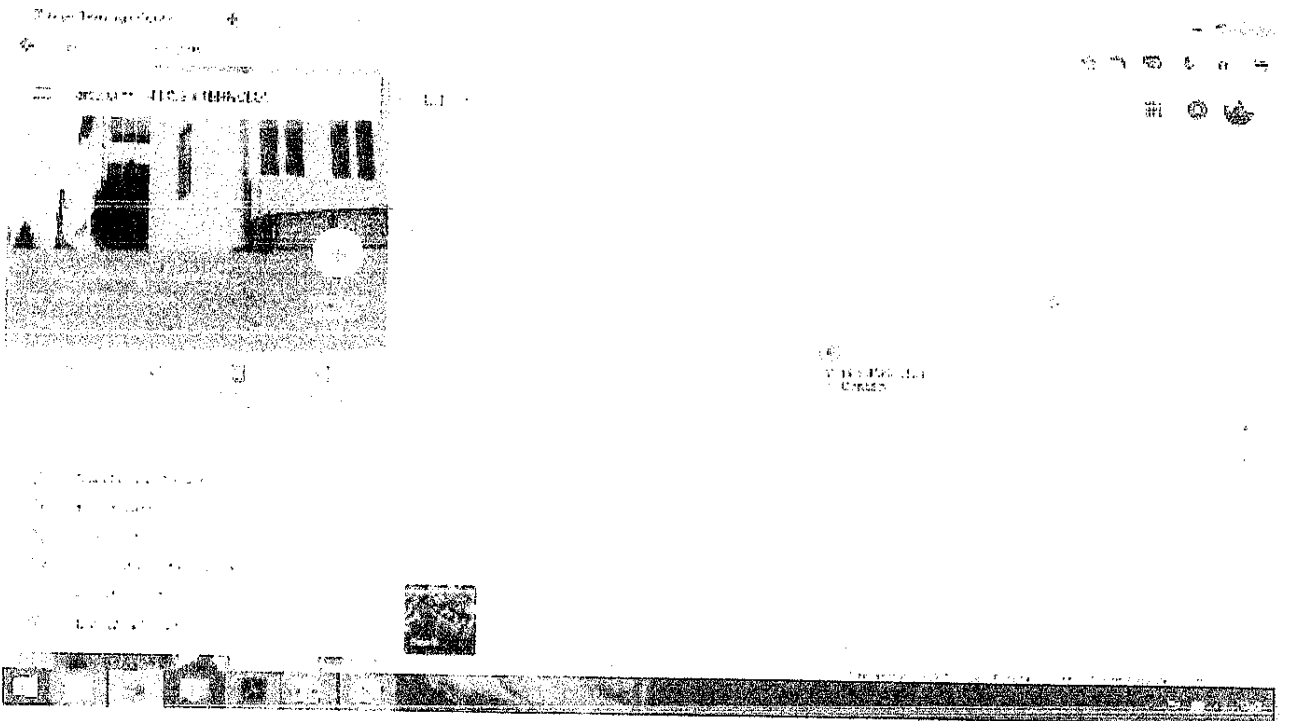
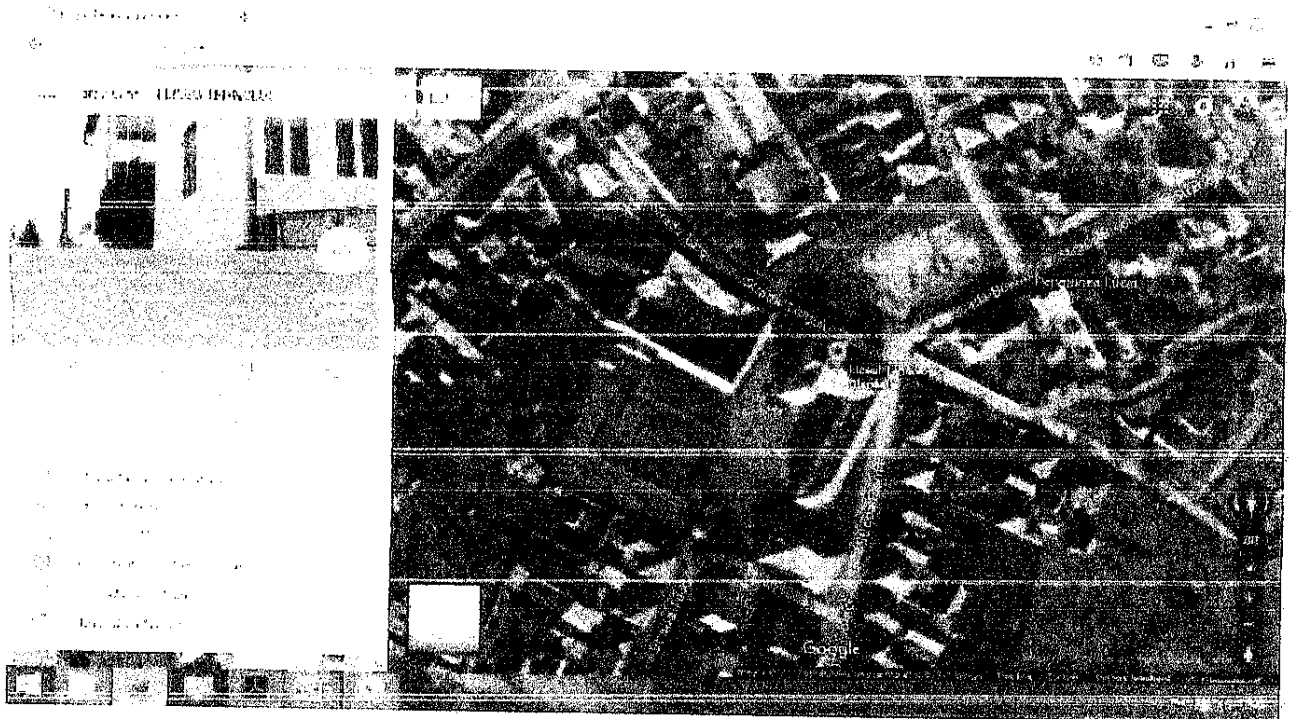


Interiorul proprietatii



Finisaje exterioare

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



PRESEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



)

)