

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 68

**privind schimbul de corpuri funciare între Orașul Cisnădie și
Rebreanu Horea Petru**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri în data de 30 martie 2017;

Având în vedere raportul nr. 3612/20.03.2017, întocmit de Direcția Tehnică privind schimbul de corpuri funciare între orașul Cisnădie și Rebreanu Horea Petru;

În baza:

- expertizei de evaluare a terenurilor identificate prin CF 103558 Cisnădie nr.top 4024, CF 109983 Cisnădie, în suprafață totală de 738 mp;
- expertizei de evaluare a terenurilor identificate prin CF 108990 Cisnădie, CF 100461 Cisnădie, CF103942 Cisnădie, CF103560 Cisnădie nr.top4017, CF103988 Cisnădie, în suprafață totală de 738 mp;

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

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. „c”, art.45 alin (3), art.115 alin.(1), lit.”b” și art.121 alin.(4), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește expertiza de evaluare a terenurilor identificate prin CF 103558 Cisnădie, nr.top103558 (nr.CF vechi 3775, nr.top 4024), CF 109983 Cisnădie nr.top109983, în valoare totală de 42000 lei și terenurile identificate prin CF 108990 Cisnădie nr.top 108990, CF 100461 Cisnădie nr.top 4026 (nr.CF vechi 1054), CF103942 Cisnădie nr.top 103942, CF103560 Cisnădie nr.top4017(nr.CF vechi 8248), CF103988 Cisnădie nr.top 103988, în valoare totală de 42000 lei , înregistrată sub nr.496/2017, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

Art.2 Se aprobă schimbul de terenuri între orașul Cisnădie, proprietar al terenurilor identificate prin CF 103558 Cisnădie, nr.top103558(nr.CF vechi 3775, nr.top 4024), CF 109983 Cisnădie nr.top109983, în suprafață totală de 738 mp și Rebreanu Horea Petru, proprietari ai terenurilor identificate prin CF 108990 Cisnădie nr.top 108990, CF

100461 Cisdădie nr.top 4026(nr.CF vechi 1054), CF103942 Cisdădie nr.top 103942, CF103560 Cisdădie nr.top 4017(nr.CF vechi 8248), CF103988 Cisdădie nr.top 103988, în suprafață totală de 738 mp.

Art.3 Perfectarea schimbului specificat la art.2 se face fără achitarea vreunei sulte din partea nici unei părți.

Art.4 Se numește dl.Barbu Cornel legitimat cu CI seria SB nr.550453, orș. Cisdădie, pentru perfectarea actelor de schimb notariale, din partea Consiliului Local al orașului Cisdădie.

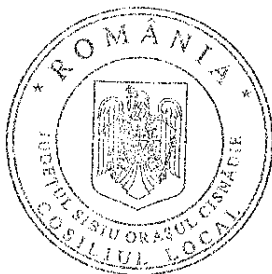
Art.5 Ducerea la indeplinire a prezentei se incredințeaza primarului orașului Cisdădie prin serviciile subordonate.

Art.6 Comunicarea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

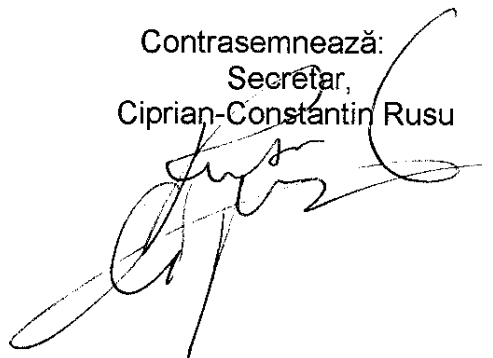
Adoptată la Cisdădie în data de 30 martie 2017, cu 16 voturi „pentru” și o abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Maria Adela Dobrescu



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian-Constantin Rusu



DIFUZAT:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisdădie
- secretar
- direcția tehnică
- contabilitate
- Barbu Cornel-persoana desemnată pentru perfectarea actelor notariale
- Rebreanu Horea-Petru, Cisdădie, str. Șelimbărilor nr.25
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj



EVALUARI | AZ

PPA Re Al Tomi Sorin Tomi
membru al grupului 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

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURA	
NR. INTRARE	396 / 15. IAN. 2017
NR. INSCRIȘI	1

Nr.1055 /03.01.2017

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN**

situate in CISNADIE , CF 100808
jud. SIBIU

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

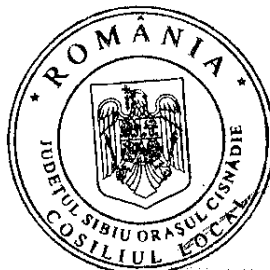
Data evaluarii: 28.12.2016

Data inspectiei :28.12.2016

Data intocmirii raportului de evaluare : 03.01.2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN-RUSU



10

)

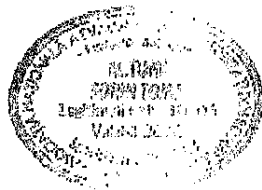
)

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 2016, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 și angajații săi au încheiat asigurări profesionale ;

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



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

()

()

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea Cisnădie, Str. Viilor, FN, respectiv Cisnădioara;

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Obs Proprietar
103998	103998	38,00	Rebreanu Petru + Maria
103560	4017	385,20	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	Rebreanu Horia + Maria
100461	4026	162,00	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	Dom.privat Oras Cisnădie
109982	109982	1.316,00	Dom.privat Oras Cisnădie
103.558	4024	181	Dom.privat Oras Cisnădie
102122	2300 /1/	750,00	Dom.privat Oras Cisnădie

, jud. SIBIU, proprietatea persoane fizice –conform tabelului, - Orasul Cisnădie –Domeniul Privat în prezent având destinația de teren curți- construcții(construibil), va comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. conform tabelului de mai sus
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) editia 2016, în vederea valorificării acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vânzătorilor
- ▶ data de referință a evaluării este 28.12.2016. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.5409. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă 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	209.000 LEI echivalent 46.026 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZĂRILOR

ANALITIC:

1

2

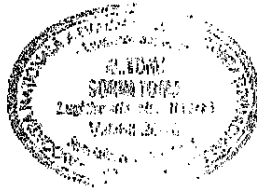
**EVALUARI | AZ**PBA Pe Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVARWWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Italia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Valoare estimata		Valoare Estimata lei/mp	Obs
			Lei	euro		
103998	103998	38,00	2.000	440	53	Proprietar
103560	4017	385,20	23.000	5.065	60	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	12.000	2.643	57	Rebreanu Petru + Maria
103942	103942	60	3.000	661	50	Rebreanu Horea Petru
100461	4026	162,00	9.000	1.982	56	Rebreanu Horia + Maria
108990	108990	93,00	5.000	1.101	54	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	32.000	7.047	57	Dom.privat Oras Cisnadia
109982	109982	1.316,00	72.000	15.856	55	Dom.privat Oras Cisnadia
103.558	4024	181	10.000	2.202	55	Dom.privat Oras Cisnadia
102122	2300 /1/	750,00	41.000	9.029	55	Dom.privat Oras Cisnadia

TOTAL 3.751,20 **209.000 46.026**

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 evaluarii.....	
1. PREMIZELE EVALUĂRII.....	
OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.....	
1.1 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	
1.2 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	
1.3 DATA ESTIMĂRII VALORII.....	
1.4 MONEDA RAPORTULUI	
1.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ	
1.6 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	
1.7 RISCUL DE GARANȚIE.....	
1.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA.....	
1.9 CLAUZĂ DE NEPUBLICARE.....	
1.10 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	
2. PREZENTAREA DATELOR.....	
PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	
2.1 <i>Situația juridică</i>	
2.2 <i>Descrierea amplasamentului</i>	
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 SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	
6. ANEXE.....FOTOGRAFII.....	
ANEXELE DE CALCUL.....	
DATE DE	

11

)

)

PIATA.....
DOCUMENTE DE.....
PROPRIETATE.....

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, cu destinație -curți -construcții(construibil) , proprietatea Orasul Cisnădie –Domeniul Privat , Persoane fizice , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie , Cisnădioara.

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *terenului în suprafața de 3753.20 mp din măsuratori și din acte*, enumerat mai jos, ce aparține Orasului Cisnădie – Domeniul Privat , Persoane fizice , Judetul SIBIU.

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Obs Proprietar
103998	103998	38,00	Rebreanu Petru + Maria
103560	4017	385,20	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	Rebreanu Horia + Maria
100461	4026	162,00	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	Dom.privat Oras Cisnădie
109982	109982	1.316,00	Dom.privat Oras Cisnădie
103.558	4024	181	Dom.privat Oras Cisnădie
102122	2300 /1/	750,00	Dom.privat Oras Cisnădie

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activelor menționate mai sus(teren), așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2016, în vederea valorificării acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Orasului Cisnădie , Judetul SIBIU, asupra proprietății imobiliare, în baza:

Extras CF .Nr.

Pan de amplasament

)

)



Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2. Baza de evaluare: o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare ediția 2016:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINIȚII

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

„Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”

1.3. Data estimării valorii : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 28.12.2016

1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,5409 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

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 28.12.2016 de către Al Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT, ANEVAR având leg.10106, în prezența reprezentantului orașului Cîsnădie. 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 întocmit în temeiul solicitării clientului Orașul Cîsnădie –cu drept de utilizare Orașul Cîsnădie.
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –ediția 2016, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informații referitoare la dreptul de proprietate afectat de locațiune și nici documente în acest sens.

11

)

)

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documente 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 si CF nr 100808.,
 - Suprafata constructiilor este preluata din proiect - nu este cazul ,
 - Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatîei juridice sau a consideraţiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situatîei 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/proprîetatii. 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 cotatia cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatie ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi 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 destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2016 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:

- ◆ *Suprafețele au fost determinate conform extrasului cf*
- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzacții cu proprietati identice in zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluata - terenul liber*
- ◆ *Toate terenurile sunt considerate in intravilan*
- ◆ *Se considera ca toate terenurile vor avea o utilitate*

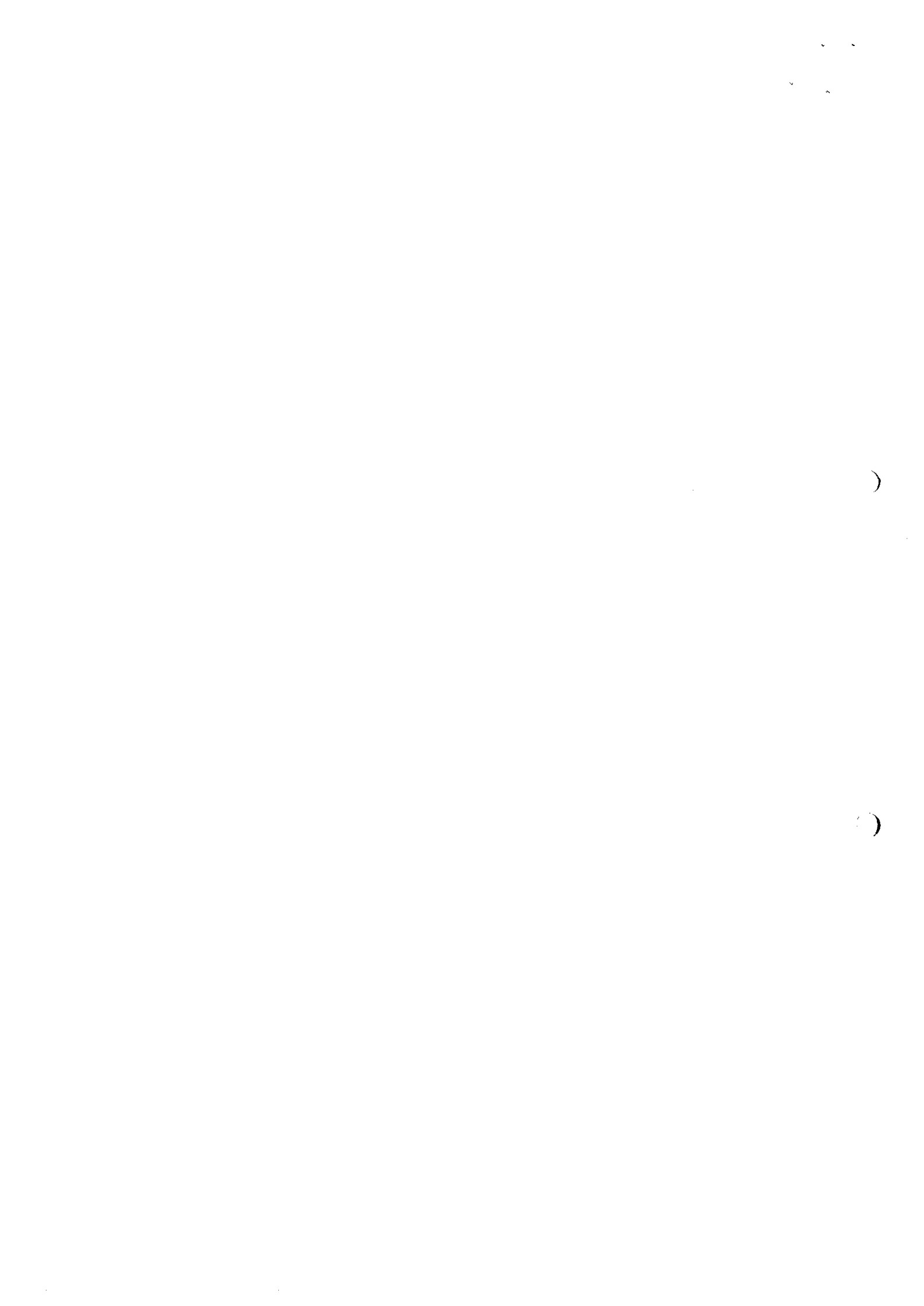
1.8. Riscul evaluării

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

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

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

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.
- *cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.





- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative, care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este 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 obișnuită 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 și tendințele pietei relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pietei specifice - redusă
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc în funcție de evoluția pietei specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării;

1.9. Sursele de informații utilizate

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

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Obs Proprietar
103998	103998	38,00	Rebreanu Petru + Maria
103560	4017	385,20	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	Rebreanu Horia + Maria

)

)

100461	4026	162,00	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	Dom.privat Oras Cisnadie
109982	109982	1.316,00	Dom.privat Oras Cisnadie
103.558	4024	181	Dom.privat Oras Cisnadie
102122	2300 /1/	750,00	Dom.privat Oras Cisnadie

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

- agentii imobiliare locale
- internet

Informatiile au fost verificate telefonic

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și 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 PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situația juridică: Conform Extrase CF, documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- extras cf nr.
- plan de amplasament și delimitare a imobilului;

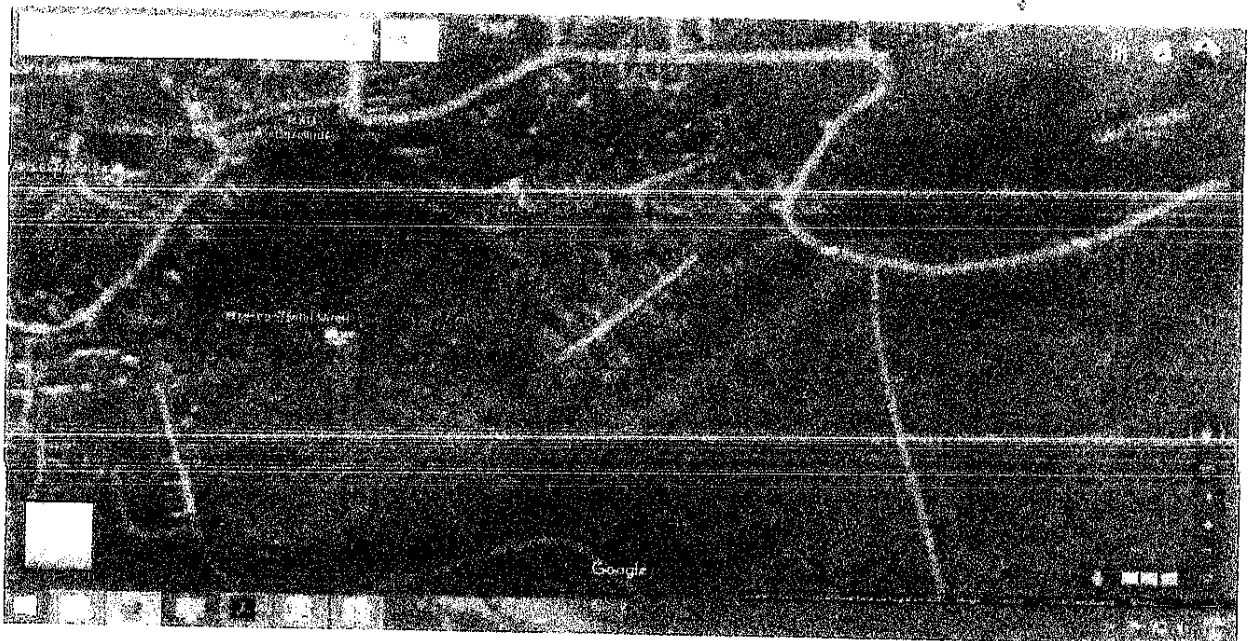
Cisnadie - strada Villor

)

)



CISNADIOARA- VERZERIEI



Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Obs Proprietar
103998	103998	38,00	Rebreanu Petru + Maria

11

)

)

103560	4017	385,20	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	Rebreanu Horia + Maria
100461	4026	162,00	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	Dom.privat Oras Cisnadie
109982	109982	1.316,00	Dom.privat Oras Cisnadie
103.558	4024	181	Dom.privat Oras Cisnadie
102122	2300 /1/	750,00	Dom.privat Oras Cisnadie

. Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul este amplasat in zona urbana ,Orasului Cisnadie , un oras in dezvoltare . Terenul are urmatorii vecini

In zona exista si locuinte rezidentiale .

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- Str.Viilor , periferic , Cisnadioara -periferic
- Suprafata S = 3753.20 mp

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Obs Proprietar
103998	103998	38,00	Rebreanu Petru + Maria
103560	4017	385,20	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	Rebreanu Horia + Maria
100461	4026	162,00	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	Dom.privat Oras Cisnadie
109982	109982	1.316,00	Dom.privat Oras Cisnadie
103.558	4024	181	Dom.privat Oras Cisnadie
102122	2300 /1/	750,00	Dom.privat Oras Cisnadie -str. Verzeriei

11

)

)

- Tip drum acces: - indirect , la strada Viilor , direct la strada Verzeriei
- Forma: neregulată
- Inclinare: in panta
- Terenul nu este imprejmuit
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – curti-constructii -construibil -conform puz si cf.

Utilitati edilitare –in apropiere

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

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 3751,20 mp, este in proprietatea : Orasului Cismadie , si persoane fizice , pe teritoriul Orasului Cismadie , Judetul SIBIU.

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Obs Proprietar
103998	103998	38,00	Rebreanu Petru + Maria
103560	4017	385,20	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	Rebreanu Horia + Maria
100461	4026	162,00	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	Dom.privat Oras Cismadie
109982	109982	1.316,00	Dom.privat Oras Cismadie
103.558	4024	181	Dom.privat Oras Cismadie
102122	2300 /1/	750,00	Dom.privat Oras Cismadie

Conform CF terenul se afla in intravilanul localitatii. Cismadie

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este , curti constructii liber

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

)

)

Piata imobiliara este pe o traectorie ascendenta, iar 2015 a inceput sub auspicii bune. Consultantii imobiliari au creionat pentru WALL-STREET.RO care au fost segmentele de poata care au o evolutie pozitiva si cum arata tabloul imobiliare la inceput de 2015.

„Cu toate ca se simte o crestere a volumului tranzactional, inca nu putem spune ca traectoria pietei este in totalitate ascendenta intrucat inca exista subsegmente care au inregistrat scaderi ale volumelor cat si a valorilor de piata fata de anul trecut”, spune Andrei Botis, managing partner al NAI Romania.

Totusi, consultantii vad preponderent semnale pozitive in piata, iar asteptarile sunt ca anul 2015 sa fie unul plin.

Terenuri

Andrei Botis mentioneaza ca terenurile pentru dezvoltari sunt din ce in ce mai cautate. Acest lucru se vede si in tranzactiile realizate in ultima perioada pe piata, o serie de platforme industriale fiind vandute catre dezvoltatori imobiliari in ultimele luni.

Rezidential

„Piata rezidentiala isi continua cresterea accentuata atat cu proiecte destinate programului “prima casa” cat si cu proiecte adresate clasei medii si clasei premium”, spune Botis. In rezidential este asteptata o diversificare a cererii, care va include si apartamentele mai mari, localizate in zone secundare, precum si in zone consacrate, precum zona de nord a Bucurestiului, a declarat, anterior, Andrei Botis, managing partner al NAI Romania pentru wall-street.ro

Aceasta diversificare a cererii este probabila avand in vedere ca o parte a clientilor potentiali va considera sa extinda spatiul de locuit sau/si imbunatateasca situatia locativa. Astfel, cererea nu se va mai baza aproape in exclusivitate pe programul “Prima Casa”, spune Andrei Botis, managing partner NAI Romania.

<http://www.wall-street.ro/special/professional-real-estate/182314/immobiliarele-au-inceput-anul-cu-dreptul-terenurile-pentru-dezvoltari-tot-mai-cautate-industrialul-segment-vedeta.html>

Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane –situate in orasul Cisnadie , si Cisnadioara, jud. SIBIU -periferic.

Pe piata imobiliara locala se manifesta o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistentia unei pietei ipotecare veritabile in primii ani ai tranzictiei .

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

Preturile terenurilor in aceste zone au scazut continuu in ultimi ani, datorita dificultatilor de acordare a creditelor , precum si a accesului ne corespunzator.

CEREREA



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

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in scadere , exista un comportament de expectativa din partea potentililor 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 , 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 ale ale terenurilor intravilane fara acces direct la mijloce de transport in comun , situate la distanta fata de centrul localitatii.

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul imobilelor existenet, 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 posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

- cea mai bună utilizare a terenului liber.
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii (teste):

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

La baza analizelor CMBU stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată.

Aplicarea celor 4 teste implică o analiză de tip calitativ în urma căreia rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mică.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Permisa legală – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar – toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare

)

)

realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor. Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația actuală –valorificare ca teren liber către concesionar.

Este de la sine înțeles că, atunci când o locație conține clădiri, acestea pot să nu se supună în întregime celei mai bune utilizări a terenului, ca în situația în care acesta ar fi fost liber. Cel puțin în teorie, utilizarea existentă va continua până când valoarea terenului pentru cea mai bună utilizare va depăși valoarea proprietății pentru utilizarea existentă plus costul demolării.

Astfel, pentru proprietatea analizată utilizarea actuală este cea mai bună utilizare având în vedere cele expuse mai sus, valorificare ca teren liber- prin vânzare sau concesiune –ar intra niște bani în contul orașului.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

La evaluarea terenului, datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

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

- comparația vânzătorilor-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piață specifică –pretabil pentru proprietatea în cauză
- parcelarea și dezvoltarea-se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea)-se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății(când avem și construcții pe teren).
- extractia- se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală a terenului- identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață. Această metodă se utilizează atunci când nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri. Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2016. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației vânzătorilor și tehnica extractiei.

4.2.1. Tehnica comparației vânzătorilor

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 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.

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.

În Anexa 1, a fost determinată valoarea terenului liber prin tehnica comparației vânzătorilor (208.000 lei).

Valoare de piață estimată a terenului prin abordarea prin piață: tehnica comparației vânzătorilor

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	209.000 LEI echivalent 46.026 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

ANALITIC:

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Valoare estimata		Valoare Estimata lei/mp	Obs Proprietar
			Lei	euro		
103998	103998	38,00	2.000	440	53	Rebreanu Petru + Maria
103560	4017	385,20	23.000	5.065	60	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	12.000	2.643	57	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	3.000	661	50	Rebreanu Horia + Maria
100461	4026	162,00	9.000	1.982	56	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	5.000	1.101	54	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	32.000	7.047	57	Dom.privat Oras Cisnadia
109982	109982	1.316,00	72.000	15.856	55	Dom.privat Oras Cisnadia
103.558	4024	181	10.000	2.202	55	Dom.privat Oras Cisnadia
102122	2300 /1/	750,00	41.000	9.029	55	Dom.privat Oras Cisnadia

TOTAL 3.751,20 **209.000 46.026**

4.2.2 Abordare prin cost

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de edificare a unui clădiri (construcții).

Aceasta se realizează prin metoda COSTURILOR UNITARE, respectiv cheltuielile necesare pentru edificare a unei construcții.

Metoda comparației unitare se folosește pentru a obține un cost estimat pe unitate de suprafață.

11
12
13

14

15

-Nu s-a aplicat (nu sunt edificate 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:

209.000 LEI echivalent 46.026 EURO

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

ANALITIC:

Extras CF	Nr. Cad./ Nr.Top	Suprafata	Valoare estimata Lei	euro	Valoare Estimata lei/mp	Obs Proprietar
103998	103998	38,00	2.000	440	53	Rebreanu Petru + Maria
103560	4017	385,20	23.000	5.065	60	Rebreanu Petru + Maria
100460	4025	209,00	12.000	2.643	57	Rebreanu Horea Petru
103942	103942	60	3.000	661	50	Rebreanu Horia + Maria
100461	4026	162,00	9.000	1.982	56	Rebreanu Horea Petru
108990	108990	93,00	5.000	1.101	54	Rebreanu Horea Petru
109983	109983	557,00	32.000	7.047	57	Dom.privat Oras Cisnădie
109982	109982	1.316,00	72.000	15.856	55	Dom.privat Oras Cisnădie
103.558	4024	181	10.000	2.202	55	Dom.privat Oras Cisnădie
102122	2300 /1/	750,00	41.000	9.029	55	Dom.privat Oras Cisnădie
TOTAL		3.751,20	209.000	46.026		

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit 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 ipotezelor speciale enunțate în raport.

100

)

)



EVALUARI | AZ

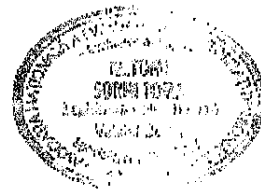
Phd. Ec. Al. Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

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.

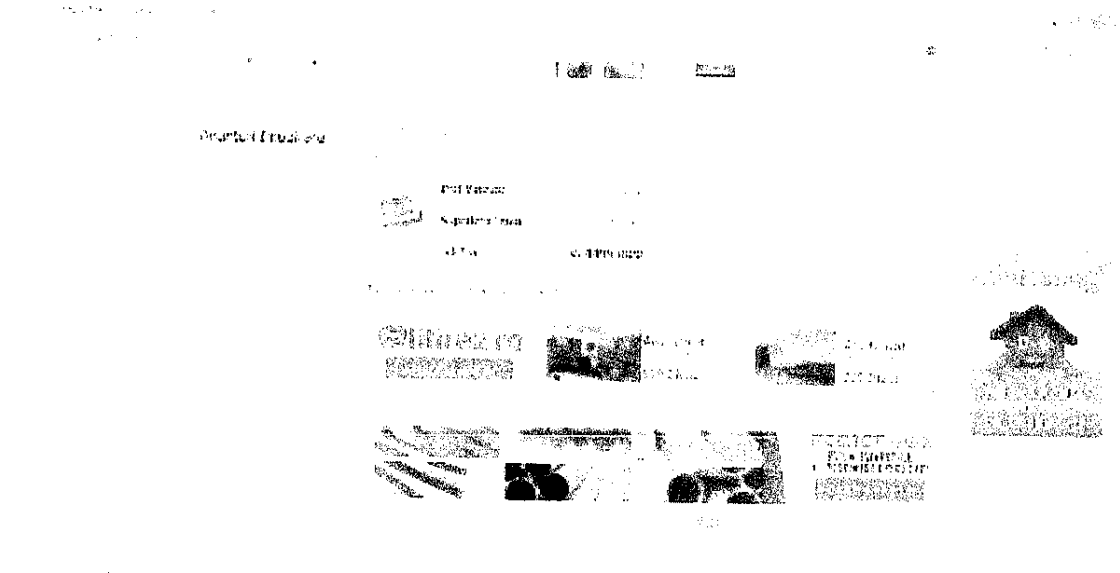
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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 piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2016.

Evaluator Autorizat: Ec. sing, AL. TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR



Data:
28.12.2016

COMPARABILE CISNADIE
COMPARABILA NR. 1



http://www.multcase.ro/vanzare-teren-cisnadic-cisnadic-sibiu_11154116
COMPARABILA NR.2

)

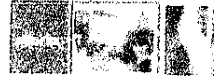
0



EVALUARIA | AZ

PIA Pe Al. I. Cuza Sorin - Etna
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



Articolul 1 (continua)
































http://www.multecase.ro/vanzare-teren-cisnadie-cisnadie-sibiu_i10991427

COMPARABILA NR.3

NR.3
http://www.multecase.ro/vanzare-teren-cisnadie-cisnadie-sibiu_i11062347
Alte comparabile

)

)

)

)

... ..

... ..

... ..

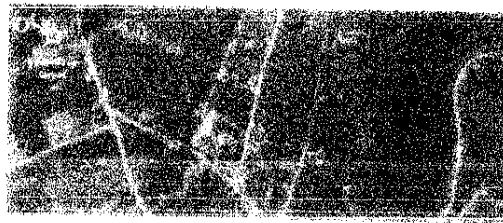
... ..

... ..

... ..



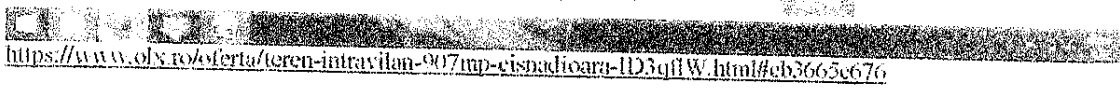
COMPARABILE CISNADIOARA
 Comparabila nr.1



Teren intravilan 907mp, Cisnadioara

... ..

...
...
...
...



)

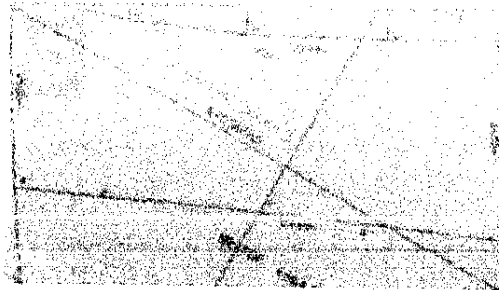
)



EVALUARI | AZ

P&A Fe - Al Teren Sorin - Loma
membru: Inten ARFVAR

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



Imagin satelit

Imagin satelit



Oferit de Proprietar
Suprafata utila 3 500 m²

Extravilan / intravilan / intravilan

Teren in zona Cisnadioara. (zona Dealul Cucului)

suprafata de 5.300 mp (parcele a cate 855 mp)
deschidere de 19 m / 45 m

Loc insorit toata ziua ,drum de acces pana la teren, curent electric pe marginea terenului, constructii in zona(deasupra si mai jos de teren).

<https://www.olx.ro/oferta/teren-cisnadioara-HD3qJvN.html#ch3665e676>

100,000

Mapa locului

Marka i Tructura

OLX.ro

)

)

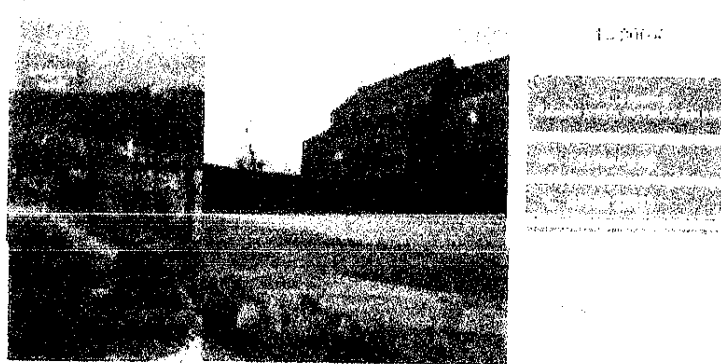


EVALUARI | AZ

Pr. A. Pe. Al. Ioniu Sorin Toma
Inscrisiuni in baza 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

http://www.multcase.ro/vanzare-teren-cisnadioara-cisnadioara-sibiu_110928494



Cisnadioara, Mischelberg, Cisnadia, Sibiu 585mp

[View more details](#)

Oferit de Proprietar **Extravilan / intravilan** Intravilan
Suprafata utila 585 m²

Cisnadioara, Mischelberg, Cisnadia, Sibiu 585mp
Teren deosebit aer curat si turistic.
Ideal pentru Casa de vacanta.
Strada. Konrad
Teren Intravilan aprobat prin H.C.L nr.238/2015

<https://www.olx.ro/oferta/cisnadioara-mischelberg-cisnadia-sibiu-585mp-1D7zllV.html#cb3665e676>

Fisa Nr.1

)

)



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf 103988 Nr.Cad 103988

Elemento de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) - 5% ; -15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1	0	1
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	38,00	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	10%	8%
Preț ajustat (Euro / mp)		1	1,00	0,91
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Deschidere (forma)	Fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	2%	3%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,39	0,22	0,37
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)		13,24	11,19	12,61
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		14,7%	16,9%	15,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,61	13,24	11,19	12,61

Suprafata teren exclusiv = **38,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,5409**
 Valoare teren exclusiv = **2177** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **2.000** LEI
 echivalent **440** EURO

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de

)

)



EVALUARIAZ

PhD Ec. Al. Iordan Sorin, Loma
membru membr. ANP/CAE

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

negocierela 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 , central , in zona rezidentiala , la , comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

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

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.2

)

)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
 Corp de proprietate conform cf **103560** nr,top **4017**

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil		
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Preț de vanzare negociat (Eur/mp) - 5%/-15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
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)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	9,98	11,34
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	385,20	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		4%	10%	8%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,73	10,97	12,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,73	10,97	12,25
Deschidere (forma)	Fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		4%	5%	4%
Preț ajustat (Euro / mp)		13,24	11,52	12,74
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)		13,24	11,52	12,74
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		14,7%	20,2%	16,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	13,24	13,24	11,52	12,74

Suprafata teren exclusiv = **385,20** mp
 Valoare lei/Euro = **4,5409**
 Valoare teren exclusiv = **23157** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **23.000** LEI
 echivalent **5.065** EURO

NOTA: La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de

)

)

(

negocierela 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 , central , in zona rezidentiala , la ,comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

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

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.3

)

)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf 100460 nr.top 4025

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) - 5% ; -15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
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)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	9,98	11,34
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	209,00	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	8%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Deschidere (forma)	Fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	2%	4%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,61	11,19	12,74
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)		12,61	11,19	12,74
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10,8%	16,9%	16,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,61	12,61	11,19	12,74

Suprafata teren exclusiv = **209,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,5409**
 Valoare teren exclusiv = **11606** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **12.000** LEI
 echivalent **2.643** EURO

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (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 , central , in zona rezidentiala , la ,comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele A, B, C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractive pe piata imobiliara, ajustari negative la comparabila A are o suprafata mai mica , o face mai atractiva pe piata imobiliara

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.4

)

)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf 103942 Nr. Cad 103942

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) - 5% ; -15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		-1	0	1
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	60,00	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	8%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	1,00	0,91
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Deschidere (forma)	Fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	8%	4%
Pret ajustat (Euro / mp)		0,37	0,88	0,49
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		12,61	11,85	12,74
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10,8%	23,5%	16,1%
Pret ajustat (Euro / mp)	12,61	12,61	11,85	12,74

Suprafata teren exclusiv = **60,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4.5409**
 Valoare teren exclusiv = **3435 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita= **3.000 LEI**
 echivalent **661 EURO**

NOTA: La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de

)

)

negocierela 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 , central , in zona rezidentiala , la ,comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

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

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.5

)

)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf 100461 Nr.Top 4026

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Pret de vanzare negociat (Euro/mp) - 5% ; -15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
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)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	9,98	11,34
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	162,00	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	8%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Deschidere (forma)	Fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	8%	4%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,61	11,85	12,74
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)		12,61	11,85	12,74
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10,8%	23,5%	16,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,61	12,61	11,85	12,74

Suprafata teren exclusiv = **162,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,5409**
 Valoare teren exclusiv = **9274** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **9.000** LEI
 echivalent **1.982** EURO

NOTA: La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de

)

)



EVALUARIAZ

PEA Nr. 14 Teren Sorin Loma
membru nou 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

negocierela 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 , central , in zona rezidentiala , la ,comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

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

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.6

)

)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf 108990 nr.cad 108990

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil		
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Preț de vânzare negociat (Euro/mp) - 5%/-15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Condiții de piață	la piață	la piață	la piață	la piață
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
		-1	0	1
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	9,98	11,34
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	93,00	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	8%
		0	1,00	0,91
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Deschidere (forma)	Fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	8%	4%
		0,37	0,88	0,49
Preț ajustat (Euro / mp)		12,61	11,85	12,74
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)		12,61	11,85	12,74
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		10,8%	23,5%	16,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,61	12,61	11,85	12,74

Suprafata teren exclusiv = **93,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,5409**
 Valoare teren exclusiv = **5324** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **5.000** LEI
 echivalent **1.101** EURO

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vânzare (prin aproximarea marjei de

)

)



EVALUARI | AZ

PIATA DE ALTEMI SORIN LOANA
MEMBRU MIEMBRI ANEVAR

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

negocierela 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 , central , in zona rezidentiala , la ,comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

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

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.7

)

)



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf **109983** Nr. cad **109983**

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) - 5% ; -15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		12,24	9,98	11,34
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	557,00	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	8%
Pret ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Deschidere (forma)	fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	8%	4%
Pret ajustat (Euro / mp)		12,61	11,85	12,74
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		12,61	11,85	12,74
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10,8%	23,5%	16,1%
Pret ajustat (Euro / mp)		12,61	11,85	12,74

Suprafata teren exclusiv = **557,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,5409**
 Valoare teren exclusiv = **31887** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **32.000** LEI
 echivalent **7.047** EURO

NOTA: La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-15%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de

)

)



negocierela 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 , central , in zona rezidentiala , la , comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

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

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.8

() ()

() ()

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 , central , in zona rezidentiala , la ,comparabilele B , C ajustari negative , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele B, C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractive pe piata imobiliara, ajustari negative la comparabila A are o suprafata mai mica , o face mai atractiva pe piata imobiliara

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

Fisa nr.9

11
12

13

14



Fisa nr.9

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf 103558 Nr.cad 4024

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil		
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	10,00	12,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) - 5%; -15%		13,60	9,50	10,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Condiții ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		13,60	9,50	10,80
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie -central-superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	9,98	11,34
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	181,00	500	3.500	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	8%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,24	10,97	12,25
Deschidere (forma)	fara	o deschidere de 20	o deschidere de 30	o deschidere de 13
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	8%	4%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,61	11,85	12,74
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)		12,61	11,85	12,74
ajustare totală brută		2	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10,8%	23,5%	16,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	12,61	12,61	11,85	12,74

Suprafata teren exclusiv = 181,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,5409
 Valoare teren exclusiv = 10362 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = 10.000 LEI
 echivalent 2.202 EURO

)

)


Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
Corp de proprietate conform cf
102122
Nr.top
2300 /1/
17

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		14,00	16,00	23,00
Data ofertarii		ian.17	ian.17	ian.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) - 15%		11,90	13,60	18,40
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		11,90	13,60	18,40
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		11,90	13,60	18,40
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)		11,90	13,60	18,40
Localizare	Cisnădoara - periferic	Cisnădoara - Similar	Cisnădoara -superior	Cisnădoara -superior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	-15%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		11,90	11,56	15,64
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	750,00	500	855	1.700
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-3%	2%	3%
Preț ajustat (Euro / mp)		11,54	11,79	16,11
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		11,54	11,79	16,11
Deschidere (forma)	o deschidere de 14 m	o deschidere de 20	o deschidere de 19	o deschidere de 22
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		5%	2%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,12	12,03	14,50
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)		12,12	12,03	14,50
ajustare totală brută		1	3	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		6,7%	15,7%	21,0%
Preț ajustat (Euro / mp)		12,12	12,03	14,50

 Suprafata teren exclusiv = **750,00** mp

 Valoare lei/Euro = **4,5409**

 Valoare teren exclusiv = **41277** LEI

 Valoare totala teren rotunjita= **41.000** LEI

 echivalent **9.029** EURO

NOTA: La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-15%;-20%) nu este considerata o corectie (nu este element de

)

)



EVALUARI | AZ

PIA Pe - Al Tean Sorin Tona
membru titular ANEXAR

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

comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjel de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

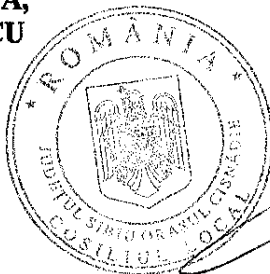
Localizare: La comparabila B,C , ajustari negative , este situata superior proprietatii de evaluat , central , in zona rezidentiala , la ,comparabilele A nu s-au aplicat ajustari

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele B, C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractive pe piata imobiliara, ajustari negative la comparabila A are o suprafata mai mica , o face mai atractiva pe piata imobiliara

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARIA ADELA DOBRESCU**



**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

