

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 182

privind vânzarea terenului de 337 mp. situat în Cisnădie,
str. Piata Noua FN, identificat în CF 103245 Cisnădie,
proprietatea domeniului Privat al orașului Cisnădie, către Dumitru Alexandru Valerian

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

Având în vedere raportul de specialitate nr. 11775/08.09.2017 al Direcției Tehnice, privind vânzarea terenului de 337 mp. situat în Cisnădie, str. Piata Noua FN, identificat în CF 103245 Cisnădie, proprietatea domeniului Privat al orașului Cisnădie, către Dumitru Alexandru Valerian;

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

În conformitate cu art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. "b"; art. 45 alin. (3), art. 121, art. 123 alin. 1 și (2) și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr.1134/21.08.2017, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.12370/22.09.2017 întocmit de către P.F. Altomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Piata Noua FN, identificat prin CF 103245 Cisnădie, în suprafață de 337 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului de 337 mp, identificat în CF 103245 Cisnădie, nr. topografic 6297/7, proprietatea Domeniului Privat al oraș Cisnădie, situat pe str. Piata Noua FN, către Dumitru Alexandru Valerian, domiciliat în Cisnădie, str. Piata Noua bl. P3, sc. A et. 1, Ap. 4

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 31.000 lei.

Art.4 Se delega dl. Barbu Cornel legitimat cu CI seria SB nr.476963, orș. Cisnădie, pentru semnarea actelor notariale de vânzare, din partea Primăriei orașului Cisnădie

Art.5 Ducerea la îndeplinire a celor de mai sus se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate

Art.6 Comunicarea și publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcției Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie în data 28 septembrie 2017, cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Ciprian-Constantin Rusu



DIFUZARE:

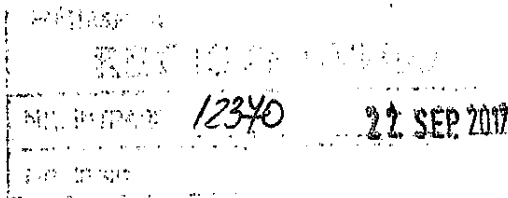
- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- dl. secretar al orașului Cisnădie
- Direcția tehnică
- Dumitru Alexandru Valerian, Cisnădie, str.Piata Noua bl.P3, sc.A et.1, Ap.4 ←
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj ←
- *Dir. economică*

R.N.V., 9 ex



EVALUARIA | AZ

PPA Pe Al. Teodor Sorin Tama
membru titular ANPVAR



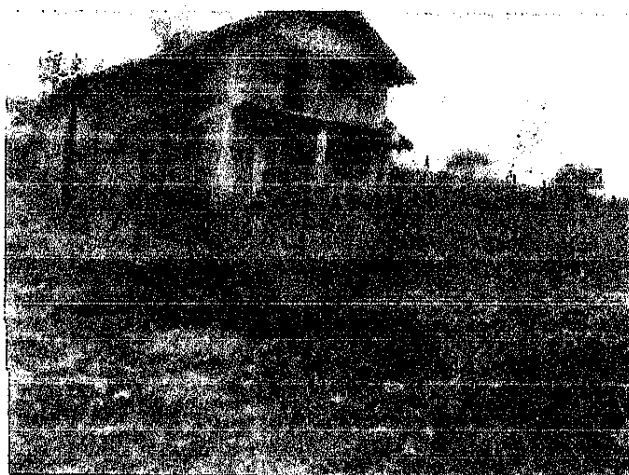
WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

1

Nr.1134/21.08.2017

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN**



**situate in CISNADIE , CF 103245
jud. SIBIU**

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: 18.08.2017

Data inspectiei :18.08.2017

Data intocmirii raportului de evaluare : 21.08.2017

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

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. Piata Noua , FN*

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
103245	103245	337

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

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. 103245 , sub numar cadastral 103245
- ▶ 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 Autorizati din România) editia 2017, în vederea valorificării acesteia in conformitate cu dispozițiile legale in vigoare
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluării este 18.08.2017. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.5816.Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	31.000 LEI echivalent 6.766EURO Echivalent 92 lei/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

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

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

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

CUPRINS

Sinteza	
evaluării.....	
1. PREMIZELE	
EVALUĂRII.....	
OBIECTUL EVALUĂRII, SCOPUL EVALUĂRII, INSTRUCȚIUNILE	
EVALUĂRII.....	
1.1 DREPTURI DE PROPRIETATE	
EVALUATE.....	
1.2 BAZELE EVALUĂRII, TIPUL VALORII	
ESTIMATE.....	
1.3 DATA ESTIMĂRII VALORII.....	
.....	
1.4 MONEDA RAPORTULUI	
.....	
1.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ	
.....	
1.6 INSPECȚIA	
PROPRIETĂȚII.....	
1.7 RISCUL DE	
GARANȚIE.....	
1.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE	
ACESTORA.....	
1.9 CLAUZĂ DE	
NEPUBLICARE.....	
1.10 IPOTEZE ȘI IPOTEZE	
SPECIALE.....	
2. PREZENTAREA	
DATELOR.....	
PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	
.....	
2.1 Situația juridică	
.....	
2.2 Descrierea amplasamentului	
.....	
3 ANALIZA 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	
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 , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *terenului in suprafata de 337 mp din masuratori si din acte*, enumerat mai jos, ce aparține Orasului Cisnădie — Domeniul Privat , Judetul SIBIU.

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
103245	103245	337

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului menționat mai sus(teren), așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2017, in vederea valorificării acestuia in conformitate cu dispozițiile legale in 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. 103245 nr. cerere 84715/2015

Pan de amplasament

Fisa corp proprietate

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINITII

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

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

1.3.Data estimării valorii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 18.08.2017

1.4 Moneda raportului

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro =4,5816lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata 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 18.08.2017 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT , ANEVAR având leg.10106 , în prezența reprezentantului **orasului Cisnădie**. 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 Orasul Cisnădie –cu drept de utilizare Orasul Cisnădie.
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –ediția 2017, 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.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel că, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea țelului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și a cumpărătorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât prețul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.

-Analiza deciziei 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 103245.,

-Suprafata constructiilor este preluata din proiect - nu este cazul ,

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. 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 cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

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

- ◆ *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*
- ◆ *Pe teren exista o constructie , avand $S_c = 172$ mp , proprietar Dumitru Alexandru Valerian*

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 menține pe termen mediu.**

- *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 dispozitie de catre proprietar:

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
103245	103245	337

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 mentionate in raport, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situatia juridica: Conform Extrase CF 103245, documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

Extras CF .Nr. 103245 nr. cerere 84719/2015

Pan de amplasament

Fisa corp proprietate

	Nr cadastral	Suprafata mp
	103245	337

Pe teren exista o constructie apartinand PF , Dumitru Alexandru Valerian ;

. Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul este amplasat in zona urbana ,Orasului Cisnatie , un oras in dezvoltare . Terenul are urmatorii vecini - alte parcele din domeniul privat al oresului
In zona exista si locuinte rezidentiale .

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- Str.Piata Noua , periferic
- Suprafata S = 337 mp

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
103245	103245	337

- Tip drum acces: - direct , la strada Piata Noua
- Forma: regulată
- Inclinare: usor in panta
- Terenul nu este imprejmuit
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – curti-constructii -construibil .

Utilitati edilitare –in apropiere

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

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 337 mp, este in proprietatea : Orasului Cisnatie , pe teritoriul Orasului Cisnatie , Judetul SIBIU.

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
103245	103245	337

Conform CF terenul se afla in intravilanul localitatii. Cisnatie
Pe teren se afla o constructie apartinand PF Dumitru Alexandru Valerian

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este , curti constructii liber

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

Începând din vara anului 2017 și până în vara lui 2018, piața imobiliară se va confrunta cu o criză de apartamente noi și garsoniere în Sibiu. Cererea de locuințe nu va putea fi satisfăcută decât parțial, apelând la acei dezvoltatori, puțini la număr, care vor mai avea apartamente de vânzare.

Durata mai mare de autorizare a construcțiilor, numărul tot mai mare de români care aleg să se stabilească în Sibiu, cele peste 3000 de noi locuri de muncă care vor fi disponibile, după finalizarea parcurilor industriale aflate în lucru la această dată, relansarea programului „Prima Casă” pe termen lung (5 ani), cele peste 20 milioane de euro care vor fi investite de NEPI (New Europe Property Investments PLC) în reconfigurarea Shopping City-ului din Sibiu reprezintă câteva aspecte care justifică creșterea preconizată a prețurilor locuințelor.

<http://www.turnulfatului.ro/2017/02/13/p-ce-duce-nou-anul-2017-pe-piata-imobiliara-din-sibiu/>

Terenuri

Andrei Botis menționează ca terenurile pentru dezvoltări sunt din ce în ce mai căutate. Acest lucru se vede și în tranzacțiile realizate în ultima perioadă pe piață, o serie de platforme industriale fiind vândute către dezvoltatori imobiliari în ultimele luni.

Rezidential

„Piața rezidențială își continuă creșterea accentuată atât cu proiecte destinate programului „prima casă” cât și cu proiecte adresate clasei medii și clasei premium”, spune Botis. În rezidențial este așteptată o diversificare a cererii, care va include și apartamentele mai mari, localizate în zone secundare, precum și în zone consacrate, precum zona de nord a Bucureștiului, a declarat, anterior, Andrei Botis, managing partner al NAI Romania pentru wall-street.ro

Această diversificare a cererii este probabilă având în vedere că o parte a clienților potențiali va considera să extindă spațiul de locuit sau/si îmbunătățească situația locativă. Astfel, cererea nu se va mai baza aproape în exclusivitate pe programul „Prima Casă”, spune Andrei Botis, managing partner NAI Romania.

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

Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul Csnadie , jud. SIBIU -periferic.

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

In analiza acestei piete 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 continuua 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 10%-15% 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 continuua 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 existente, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza

veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

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

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

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

Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, valorificare ca teren liber- prin vanzare sau concesiune –ar intra niste bani in contul orasului.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2017. 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 extracției.

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 zonă, 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 (31.000 lei).

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	31.000 LEI echivalent 6.766 EURO Echivalent 92 lei/mp
---	--

4.2.2 Abordare prin cost

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de edificare a unui cladiri (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.

-Nu s-a aplicat (nu sunt edificate construcții).

Capitolul 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea propusă:

31.000 LEI echivalent 6766 EURO

92 lei/mp

valoare obținută prin **TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR**

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 si ipotezelor speciale enuntate în raport.

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2017.

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

Membru titular ANEVAR

Data:

20.08.2017

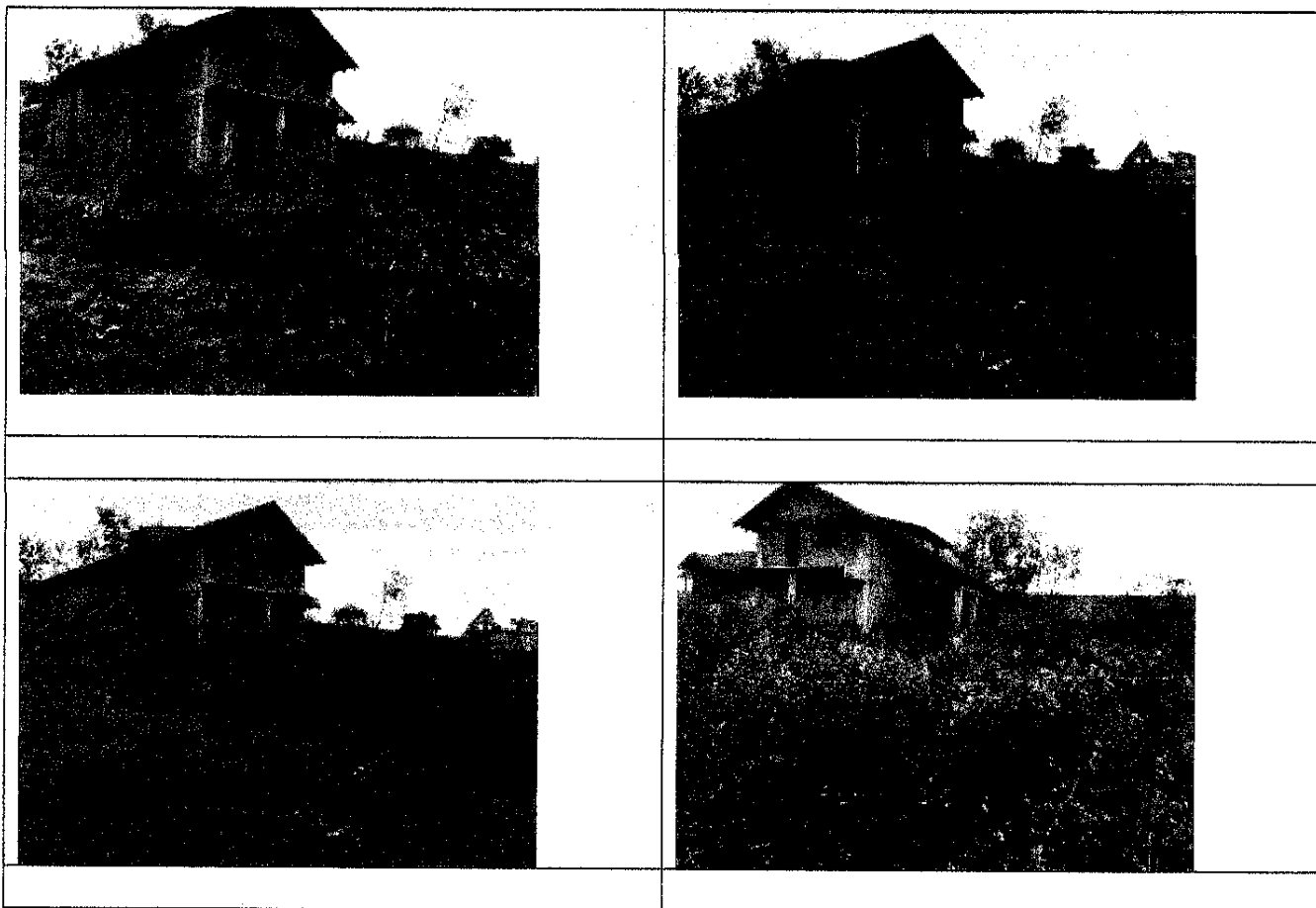




EVALUARI | AZ

PIA Ec. Al Tein Sorin Toma
membun titor 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





COMPARABILE

Comparabila nr. 1

64 600 €

Teren 3400 mp, 43 ml deschidere la strada, Drumul Selimbarului

Keops imobiliare

teren 3400 mp, 43 ml deschidere la strada, Drumul Selimbarului, teren intravilan situat pe raza localitatii Cisnădie, acces la utilitatii, vila construita langa teren, pret 19 E/mp.

Anunturi publicate de: Keops imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/teren-3400-mp-43-ml-deschidere-la-strada-drumul-selimbarului-ID8G5bN.html#009c178229>

Comparabila nr. 2

50 000 €

Teren in Cisnădie

publi24.ro

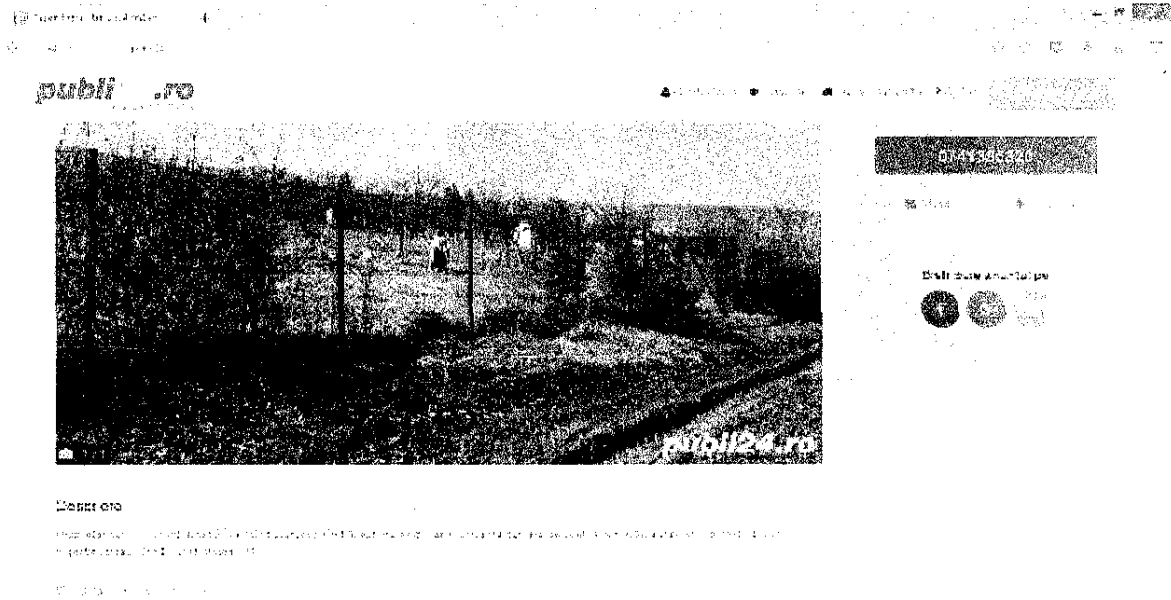
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-in-Cisnădie-5000mp/7b006371786a6557.html>



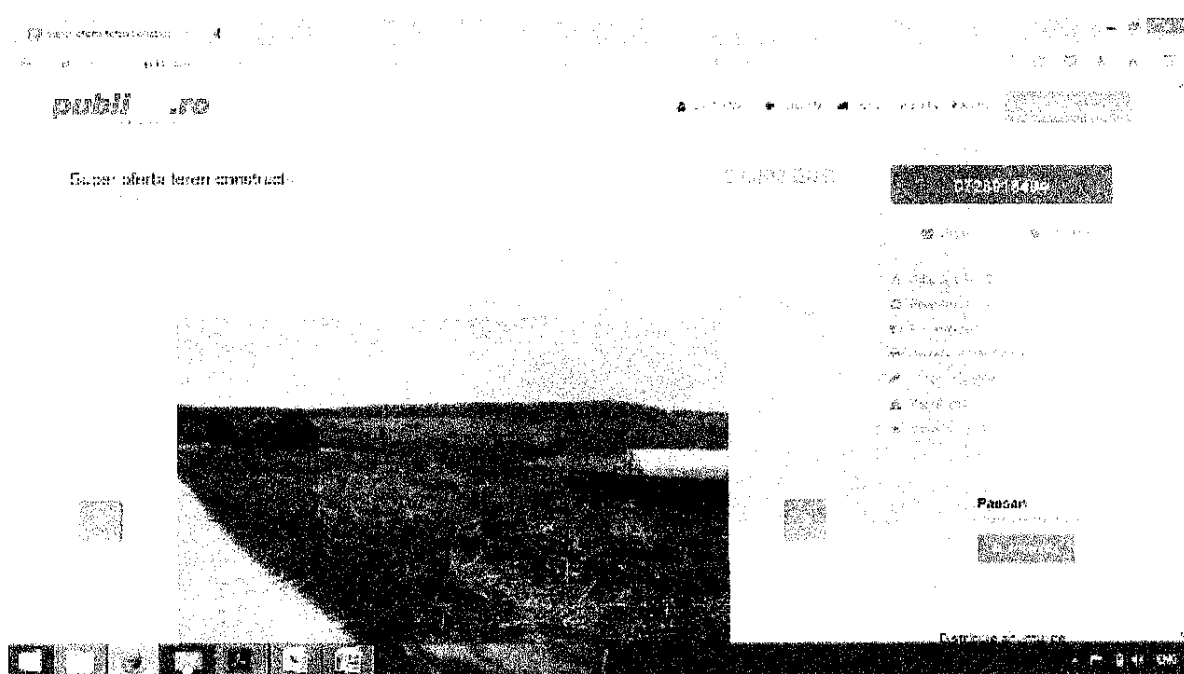
EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Tama
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



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-Intravilan-2554-m2-in-Cisnadia-judetul-Sibiu/7b006472786d6551.html>



Descriere

Vand teren 1600 mp situat in intravilanul orasului Cisnadia. Front 92 ml la drumul utilitar care face legatura cu drumul judetean 106D. Terenul este situat la 1 km de orasul Cisnadia si la 3,5 km de Autostrada A1/Centura Sibiu. Ideal pentru constructie hala, locuinta sau constructii cu alte destinatii. Utilitati: canal si curent electric la aproximativ 160 m, apa prin foraj. Terenul are un amplasament in planul 2 fata de drumul judetean 106D care face legatura intre Cisnadia si autostrada A1 respectiv Sibiu., suprafata totala: 1600, Front stradal: 92

Utilitati:

- **Utilitati Generale:** Canalizare, Curent, Apa

Alte caracteristici:

- **Alte caracteristici:** Acces auto, Oportunitati de investitie, La sosea, Parcelabil
- **Nr. Fronturi:** 1
- **Destinatie:** Comercial, Rezidential, De vacanta, Birouri

Acces:

- **Amenajare strazi:** Pietruite, De pamant

<https://www.publi24.ro/anunturi/inobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/Super-oferta-teren-constructii/7b0e6277d6a6252.html>

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
 Corp de proprietate conf. CF 103245

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		19,00	17,00	26,00
Data ofertarii		mai.17	mai.17	mai.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10% ; -15%		17,10	15,30	22,10
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Localizare	Cisnădie -periferic- Piata noua	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5%	5%	3%
		1	1	1
Preț ajustat (Euro / mp)		17,96	16,07	22,76
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	337,00	3.400	5.000	1.585
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		8%	10%	5%
		1	1,61	1,14
Preț ajustat (Euro / mp)		19,39	17,67	23,90
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		19,39	17,67	23,90
Deschidere (forma)	o deschidere de 14,8 m	o deschidere de 20	o deschidere de 22	o deschidere de 25
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		3%	10%	-10%
		0,58	1,77	-2,39
Preț ajustat (Euro / mp)		19,97	19,44	21,51
Incadrarea in PUZ	locuinte rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		19,97	19,44	21,51
ajustare totală brută		3	4	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		15,1%	24,3%	16,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	19,97	19,97	19,44	21,51

Suprafata teren exclusiv = **337,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,5816**
 Valoare teren exclusiv = **30839** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **31.000** LEI
 echivalent **6.766** 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 C , ajustari negative , este situata superior proprietatii de evaluat , in zona rezidentiala ,mai aproape de centrul orasului la ,comparabilele B , C ajustari pozitive , 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,

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ; nu s-au aplicat ajustari

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

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

