

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 58

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor cu destinația „Spații multifuncționale” situate în Cisnădie, str. Măgurii FN, proprietate privată a orașului Cisnădie

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri în data de 22 februarie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate nr.13624/18.10.2017, întocmit de Direcția tehnică privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor cu destinația „Spații multifuncționale” situate în Cisnădie, str. Măgurii FN, proprietate privată a orașului Cisnădie;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare având ca obiect „Spații multifuncționale” situate în Cisnădie, str. Măgurii fn, proprietate privată a orașului Cisnădie, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilelor cu destinație „Spații multifuncționale” situate în Cisnădie, str. Măgurii fn, proprietate privată a orașului Cisnădie.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta.

Art.4 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

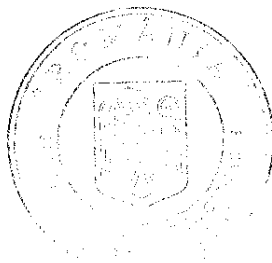
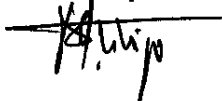
Art.5 Se împuternicește dl. Barbu Cornel, director executiv, legitimat cu CI seria SB nr.550453, eliberat de SPCLEP Cisnădie la data de 28.02.2018, să semneze contractele de vânzare-cumpărare.

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

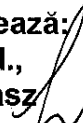
Adoptată la Cisnădie în data de 22 februarie 2018, cu 15 voturi „pentru” și o reținerere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dănuț Mihai Filip



Contrasemnează:
Secretar d.,
Daniela Szasz



DIFUZAT:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- dl. secretar al orașului Cisnădie
- direcția tehnică
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj -
- dir. economică -

Red./Dact. R.N.V., 8 ex.



EVALUARI.AZ

PI AL. I. Ibrănușanu nr. 1, et. 1, nr. 100
Mereu în viață ANOVAZ, 2006

12.167 / 18. SEPT. 2017

WWW.EVALUARI.AZ.RO

ADRESA: str. T. I. Ibrănușanu, 14, Alba Iulia

RO 510000, ap. 5, et. 1/ba

C.I.F. 25338000

MAIL: abn@evaluariaz.ro

TEL: +40 0723 098 291

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local nr.58/22 februarie 2018

Nr. 1132 / 20.08.2017

RAPORT DE EVALUARE



OBIECTUL EVALUĂRII:

Active "Spatii multifunctionale"

**Apartinand : ORASUL CISNADIE -DOMENIUL PRIVAT,
active situate in CISNADIE, STR. MAGURII, FN jud. Sibiu.**

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: 18.08.2017

Data ispectiei :18.08.2017

Data intocmirii raportului de evaluare : 20.08.2017

)

)

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 ediția 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;

AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT are încheiate asigurări profesionale ;

Ec. AL.TOMI SORIN TOMA
Membru Titular ANEVAR
Leg.10106



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 Loc.CISNADIE, str. MAGURII , FN, jud. SIBIU, proprietatea ORASUL
CISNADIE –DOMENIUL PRIVAT în prezent având destinația de Spații multifuncționale vă comunic
următoarele:*

- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2017- ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România), în vederea valorificării acestora în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare ;*
- ▶ *abordări în evaluare aplicate au fost abordarea prin Venit , abordarea prin cost ;*
- ▶ *data de referință a evaluării este 18.08.2017. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.5816.Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;*
- ▶ *valoarea estimată include valoarea terenului (cote indivize) precum și cote indivize comune*
- ▶ *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	554.000 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDARE PRIN VENIT

Analitic:

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila,mp	Cote indivize	Val. de piata estimata total(lei)
1	BLOC B2							
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2,6	44000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/V	12	0,8	13000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XV	62	3,4	55000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3,4	55000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3,4	55000
TOTAL	BLOC B2					245		222000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3,4	55000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2,6	44000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/V	12	0,8	13000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/IV	62	3,4	55000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XV	62	3,4	55000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3,4	55000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3,4	55000
TOTAL	BLOC B3					369		332000

)

o



EVALUARI | AZ

Fi. Al. Tomi Sorin Toma
Membru Titular ANEVAR Nr. 10106

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: str. Takiemai 15, Albia Iulia
BUTUC, jud. Vrancea
C.A.L. 25338069
MAIL: albiom.sorin@gmail.com
TEL: +40 0723 009 291

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).

Ec. AL.TOMI SORIN TOMA
Membru Titular ANEVAR
Leg.10106



)

0

Cuprins

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII.....

- 1.1. OBIECTUL EVALUĂRII.....
- 1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....
- 1.3. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....
- 1.4. DATA ESTIMĂRII VALORII.....
- 1.5. MONEDA RAPORTULUI
- 1.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.7. ÎNSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....
- 1.8. RISCUL DE VALORIFICARE
- 1.9. INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA.....
- 1.10. CLAUZĂ DE NEPUBLICARE.....
- 1.11. DEFINIȚII, IPOTEZE SI IPOTEZE

SPECIALE.....

2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATI IMOBILIARE.....

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Descrierea amplasamentului

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....

4. EVALUAREA PROPRIETATI

- 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4.2 Evaluarea constructiilor :

- 4.2.1. ABORDARE PRIN VENIT
- 4.2.2. ABORDARE PRIN PIATA –nu s-a aplicat
- 4.2.3. ABORDARE PRIN COST

- 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....

- 6. ANEXE.....

ANEXELE DE CALCUL.....

DATE DE PIATA.....

DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....

)

(

(

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec. Altomi Sorin Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la construcțiile , aparținând ORASULUI CISNADIE –DOMENIUL PRIVAT .

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din dreptul de proprietate:

Active “ Spatii multifunctionale”

Apartinand : ORASULUI CISNADIE -DOMENIUL PRIVAT, respectiv domeniul privat al ORASULUI CISNADIE active situate in CISNADIE , STR. MAGURII , FN jud .Sibiu .
, astfel:

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	cote indivize
1	BLOC B2						
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2.6
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/V	12	0.8
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XV	62	3.4
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3.4
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3.4
TOTAL	BLOC B2					245	
2	BLOC B3						
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3.4
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2.6
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/V	12	0.8
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XIV	62	3.4
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XV	62	3.4
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3.4
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3.4
TOTAL	BLOC B3					369	

2) teren intravilan aferent - cu o suprafata totala 17946 mp – conf CF , real masurat 18.191 (104 mp desc. la strada) mp , construit la sol ~2243 , atribuit 474 mp. –nu nu se evalueaza separat deoarece terenul aferent spatiilor multifunctionale este in cote indivize inculs in valoarea constructiilor .

)

)

1.2 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra urmatoarelor constructii si cote parti peren aferent , cote individuale astfel :

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	cote indivize
1	BLOC B2						
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2.6
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/V	12	0.8
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XV	62	3.4
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3.4
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3.4
TOTAL	BLOC B2					245	
2	BLOC B3						
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3.4
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2.6
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/V	12	0.8
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XIV	62	3.4
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XV	62	3.4
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3.4
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3.4
TOTAL	BLOC B3					369	

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor editia 2017, in vederea actualizarii valorii in contabilitate .

1.3.Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2017:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 520- Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare,

()

()

după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.4. Data estimării valorii : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 18.08.2017

1.5 Moneda raportului

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.5816 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.).

1.6 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.)

1.7 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 18.08.2017 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR având leg.10106 , în prezența reprezentantului **ORASULUI CISNADIE**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.8 Riscul valorificării

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare spații multifuncționale , situate la parter de bloc , la ieșirea din orasul Cisnădie , într-o zonă liniștită cu acces la strada Magurii. Astfel din punct de vedere al pretabilității de vânzare proprietatea subiect este o proprietate care se pretează valorificării :

Față de riscurile specifice pieței imobiliare pentru activul evaluat există următoarele riscuri:

- ✓ puterea de cumpărare mare necesară pentru potențialii cumpărători;
- ✓ cheltuieli suplimentare necesare amenajării spațiilor comerciale de la parter ,

Efectele acestor riscuri resimțite pe piață sunt:

- ✓ reducerea numărului de potențiali cumpărători , la cei cu putere financiară mare;
- ✓ necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”;
- ✓ în cazul în care nu se vând așa cum sunt utilizate în prezent , necesită cheltuieli suplimentare pentru efectuarea lucrărilor topografice necesare dezmembrării activului ;

Se menționează că evaluatorul a luat în calculul său la formarea opiniei aferente toate elementele restrictive menționate ca și riscuri, acestea fiind cuantificate deci în valoarea finală.

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:

()

()

- memoriu tehnic de arhitectura
 - costuri de reconstrucție , costuri de înlocuire , CALADIRI INDUSTRIALE , COMERCIALE , AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE –EDITURA IROVAL 2012 cu indici actualizati 2016-2017 , autor CORNELIU SCHIOPU
 - date si informatii de la firme de constructii;
 - La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:
 - agentii imobiliare locale
 - internet
- Informatiile au fost verificate telefonic

1.10. Clauza de nepublicare

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

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

1.11. Definitii , Ipoteze si ipoteze speciale

DEFINITII

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după 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, între un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Raportul de evaluare a fost întocmit în temeiul solicitării clientului Orasul Cisnădie ;
- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a Bunurilor editia 2017, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem 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 cunostința 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 partile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța partile să i se ofere mai multe

)

)



EVALUARI | AZ

PIATA IMOBILIARA SI SERVICIUL DE VALUARE
Membrii Grupului ANEVAR leg. 18/11/06

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: str. Tătărească 14, Alba Iulia
161030, jud. Alba
C.U.L. 25338669
MAIL: alba@evaluariaz.ro
TEL: +40 0723 005 291

documente astfel ca, dacă partile evita 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 targetului 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 cumpărătorului.

-Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8 / 1996.

-Tipul valorii estimat este valoarea de piață.

-Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.

-Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere și de terenuri construite.

-Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.

-Suprafața utilă a construcțiilor este preluată din RLV ,

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’

-Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/prorietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân 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 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 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:

- ◆ Pentru a stabili dimensiunile fizice si marimea cladirilor evaluatorul s-a bazat doar pe datele din memoriu de arhitectura puse la dispozitie , si dimensiunile inscrise in cf, pentru imobilele trecute in acesta neefectuand masuratori
- ◆ Spatiile nu sunt finisate in interior si nici utilitate
- ◆ Terenul aferent este in cote indivize.
- ◆ Exista si cote indivize ale proprietatii
- ◆ In estimarea valorii a fost inclusa atat valoarea terenului , cat si cotele indivize aferente fiecarui spatiu;

1.13 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile ale imobilului, inspectie (vizualizare), interior - exterior.

)

)

CAPITOLUL II. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situatia juridica: Conform inventer domeniul privat orasul Cisnadie , documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

- extras Cartea Funciara nr. 102538 C3 –U 3,U4, U5, U14, U15, U24, U25/CISNADIE /CISNADIE ,102539 – C2 –U4, U5, U15, U24, U25/CISNADIE

2.2 Descrierea amplasamentului: Imobilul este situat in localitatea CISNADIE , urban , str.MAGURII Nr. FN –in zona adiacente parcului public.

Proprietatea este amplasata in la iesirea din localitatea Cisnadie, zona mixta , administrativ comerciala si rezidentiala .

- ◆ Suprafata de teren totala conf CF 101813 , Nr. Topo 6708/1 este de 17.847 mp
- ◆ Amplasare la sosea principala (str.Magurii)
- ◆ Grad de ocupare -2243 mp este stabilit prin masuratori – ocupat cu blocuri.

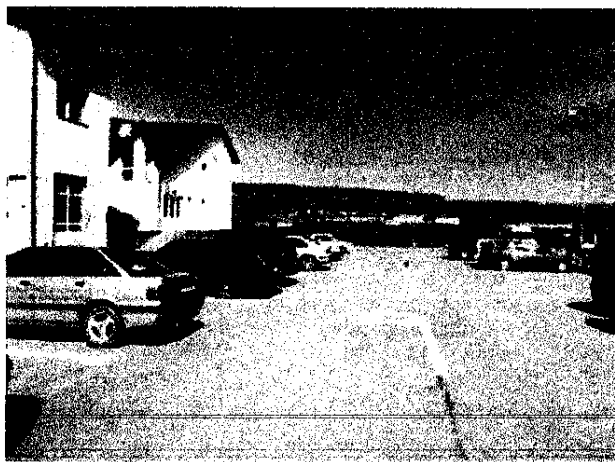
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – spatii multifunctionale

1. REGIMUL JURIDIC: PROPRIETAR : ORASUL CISNADIE -DOMENIUL PRIVAT, respectiv domeniul privat al ORASULUI CISNADIE

Conform CF terenul se afla in intavilanul loc. Cisnadie -periferic

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala : spatii multifunctionale situate la parter de Blocuri de locuinte ANL



Drum de acces



Imagine de ansamblu

)

)



EVALUARI | AZ

REALIZAM SERVICIILE DE EVALUARE
IMOBILIARE ANEXATE LA 10/2006

WWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. Tabliceni nr. 14, Albia Iulia
Jud. Bacau, jud. Alba
C.I.E. 283X669
MAIL: albiu@serviciuimobiliar.ro
TEL: +40 0723 005 291



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

1. Cladirile :

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	cote indivize
1	BLOC B2						
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2.6
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/V	12	0.8
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XV	62	3.4
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3.4
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3.4

)

)



TOTAL	BLOC B2					245	
2	BLOC B3						
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3.4
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2.6
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/V	12	0.8
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XIV	62	3.4
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XV	62	3.4
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3.4
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3.4
TOTAL	BLOC B3					369	

Cladirea este , pe structura de beton armat , cu inchideri perimetrare din caramida cu acoperis de lemn cu invelitoare din tabla lindab cote parti indivize .

Starea constructiei este foarte buna . Este finisata exterior , cu tamplarie din pvc fara obiecte sanitare si corpuri de iluminat

In zona exista toate utilitatile respectiv apa , gaz, curent mono si trifazic , telefonie fixa , canalizare.

Structura de rezistență: nu s-au observat crăpături pronunțate pe pereții exteriori sau interiori și deci se presupune că starea acestora este foarte bună, corespunzătoare vârstei.

Nu s-au observat infiltrații și deteriorări ale tavanelor.

Tamplaria este din pvc cu geam termopan.

Există spațiu de parcare în fața clădirii . Intrarea in proprietate se face din str. Magurii.

Instalații funcționale: -nu sunt

La inspecție s-a verificat în principal existența acestor instalații, datele despre starea lor de funcționare fiind obținute de la proprietar:

- Instalația electrică de iluminat și prize –nu este.
- Instalația sanitară este compusă din coloanele de canalizare și alimentare cu apă ce deservesc grupul sanitar si este racordata la rețelele orasului de apa – nu este introdusa.
- Obiectele sanitare –nu sunt
- Instalația de încălzire: - cote indivize de la centrala de bloc. .
- Instalati PSI conf. Normelor in vigoare .-nu este
- Necesitata executarea finisajelor interioare intrucat acestea lipsesc cu desavarsire , precum si introducerea utilitatilor

Starea tehnică a construcțiilor corespunde vârstei scriptice a lor. Nu s-a făcut o analiză a structurii de rezistență și a condițiilor de mediu, aceasta nefiind de competența evaluatorului

Utilitati edilitare

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de termoficare: - centrala termica de bloc
- Rețea de gaze: existentă

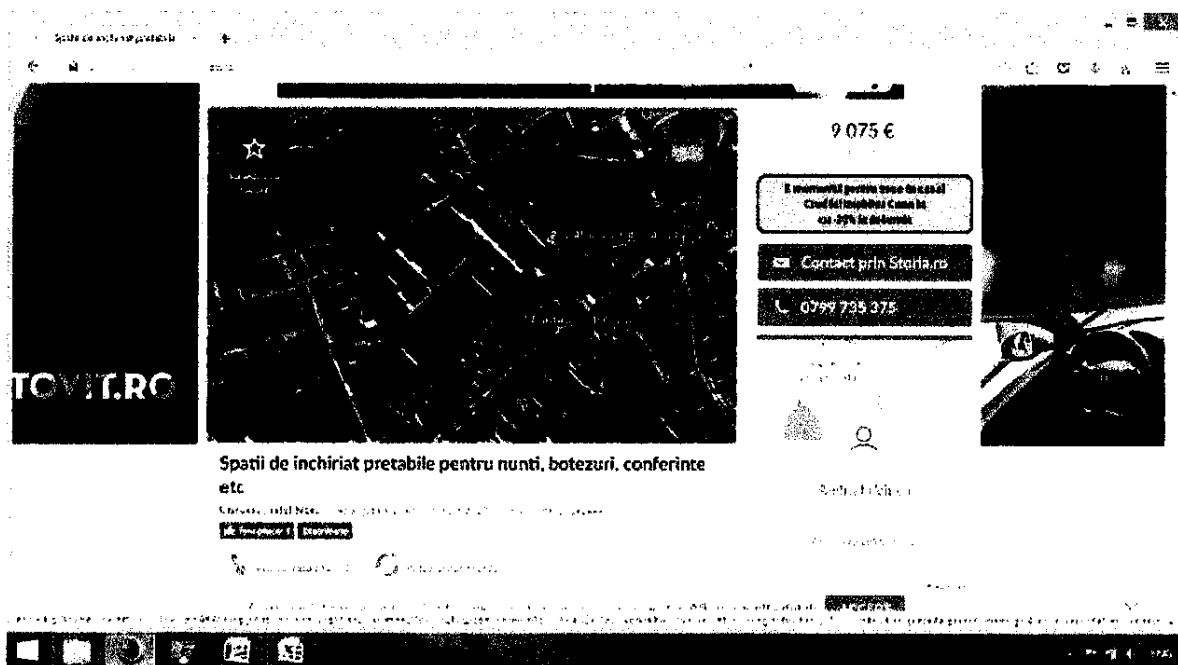
○

○

)

)

tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)



Suprafata utila 300 m²

Publicitate Reclama ta pe OLX!

Oferim spatii care se preteaza pentru evenimente precum:

- nunti
- botezuri
- conferinte

De asemenea este potrivit si pentru spatii comerciale:

- restaurant
- magazine precum : Lidl Kaufland, Profi etc
- spatiu de joaca
- gradinita

)

)

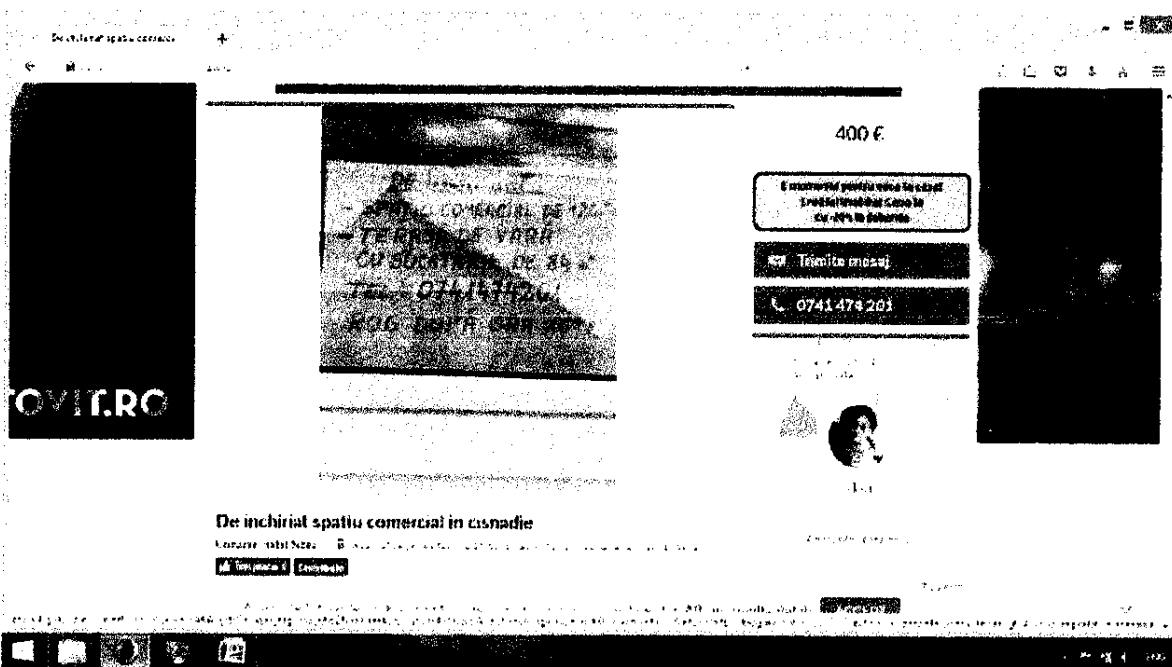
- cresa

Anunturi publicate de: Zacaria Group

Anuntul Spatii de inchiriat pretabile pentru nunti, botezuri, conferinte etc este adaugat de pe Storia.ro.

Urmatorul anunt Inapoi

<https://www.olx.ro/oferta/spatii-de-inchiriat-pretabile-pentru-nunti-botezuri-conferinte-etc-ID8Tu6r.html#63d9757b79>



De închiriat in oraşul cisnădie strada măguri spatiu comercial pretabil pentru bar club etc (proaspăt renovat) cu suprafaţa utila de 120mp cu 2 toaleta chiria este de 400euro lunar si terasa de vara cu bucătărie renovat si 4 toaleta de 84mp +52mp spatiu in aer liber pentru mese scaune etc chiria pe sezon este de 500 euro lunar Nr telefon 741474201

<https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-in-cisnădie-ID8FJtW.html#63d9757b79>

0

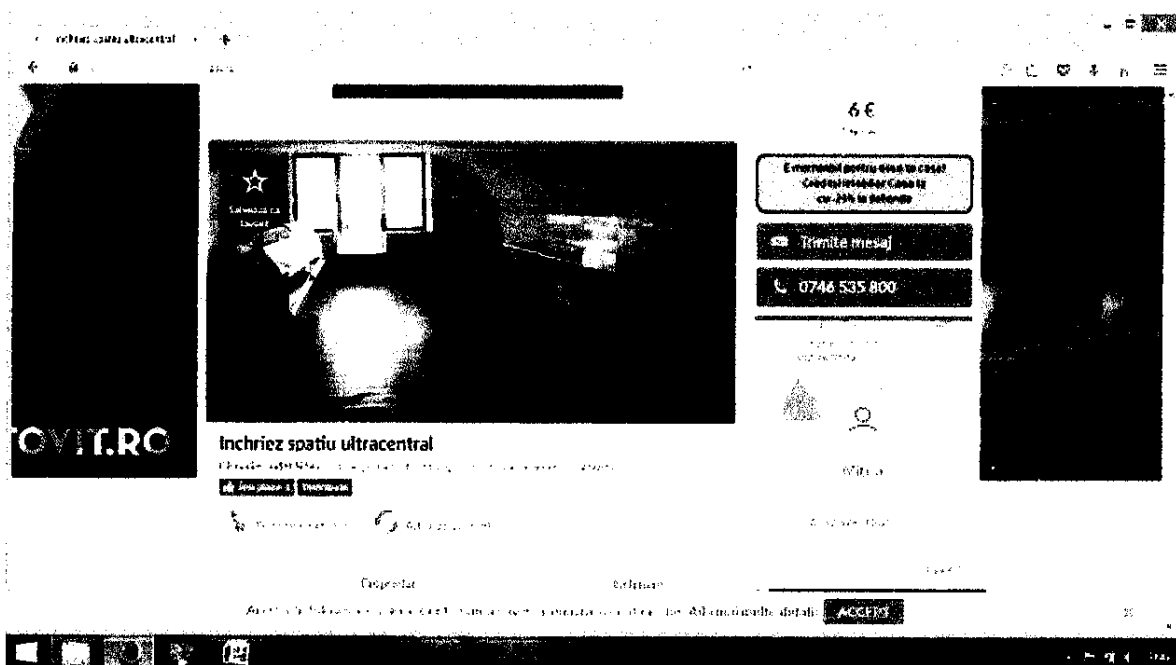
0



EVALUARI | AZ

Fi Alina Nemeș, Corp. Evaluări, Activități
Membrii ai ANAVALR nr. 0100

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: str. Tătăreanu 14, Alba Iulia
51100, ap. 3, etaj. 1/ba
C.I.E. 25338660
MAIL: alina.nemes@gmail.com
TEL: +40 0723 009 211



Spatiu comercial zona ultracentrala,70 mp compus din 2 incaperi.Pretabil pentru orice domeniu de activitate. Spatiul se situeaza la 50 m de primaria orasului.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ultracentral-ID7gI1g.html#63d9757b79>

Cererea

Cererea pentru spatii multifunctionale este **stagnanta**, mai ales pentru activele foarte mari, datorita blocajului financiar actual si dificultatilor de acordare a creditelor de tip ipotecar. Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile si facilitatile acestor proprietati imobiliare variaza in functie de tipul de activitate pe care il desfasoara potentialii chiriasi sau cumparatori, de cat de facil este accesul clientilor si cat de mare este frecventa contactelor cu acestia.

Oferta competitivă si analiza cererii

Oferta de spatii similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza .Preturile terenurilor in zona sunt in scadere moderata, existand un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la constructii similare, relativ noi si cu functii apropiate nu exista si nu au fost identificate de catre evaluatori. Exista oferte suficiente privind inchirierile de spatii comerciale , in special in constructii vechi si finisate , in municipiul Sibiu dar si in orasul Cisnădie , evaluatorul considera credibile preturile solicitate si afisate pe Site-urile specifice.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasata in zona periferica avand o atractivitate redusa pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in usoara crestere , se observa o crestere usoara a preturilor in special pentru apartamentele de locuit sub 50.000 euro.

)

)



Piata imobiliara a terenurilor este slaba pentru ca exista cerere mica datorita influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

Scopul evaluarii fiind estimarea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii, **analiza celei mai bune utilizari** identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

4.1 .Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productiva.

Pentru proprietatea evaluata cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii: -cea mai buna utilizare a terenului construit – spatii multi functionale

- cea mai buna utilizare a terenului liber.-

- Data fiind situatia actuala a proprietatii, amplasamentul si vecinatatile, dezvoltarea viitoare a zonei (loc Cianadie) si sub piata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit.

Deoarece analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare in care poate fi pusa proprietatea, au fost selectate doua utilizari probabile pe care le poate avea proprietatea, respectiv constructii

In prezent imobilul este utilizat ca si spatii multifunctionale.

Utilizare permisa legal: deoarece in zona nu exista restrictii de urbanism care privesc cele doua utilizari probabile, se considera ca ambele utilizari ale proprietatii sunt permise legal.

Fizic posibilă: in cazul utilizarii ca spatiu multifunctional , fiind vorba de utilizarea actuala, posibilitatea fizica este evidenta; in cazul utilizarii ca spatiu de locuit sunt necesare mari modificari cum ar fi obtinerea unor avize suplimentare , recompartimentarea incaperilor , etc. ; aceste modificari pot fi realizate greu , cu investitii suplimentare majore conducand la ideea ca utilizarea ca spatiu de locuit nu este fizic posibilă.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate, avand in vedere cele de mai sus, este posibilă pentru destinatia comerciala a terenului construit , dar avand in vedere ca zona este mixta cu investitii suplimentare ar putea fi folosit si ca spatiu de locuit (nu s-ar justifica).

In concluzie, **in ipoteza utilizarii actuale, respectiv spatii multifunctionale**

4.2.Evaluarea constructiilor

Pentru evaluarea imobilului se pot aplica urmatoarele abordari:

-abordarea prin piata se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute/ofertate, luand in considerare elementele de comparatie.

-abordarea prin venit stabileste valoarea imobilului plecandu-se de la ideea ca proprietatea este generatoare de venituri.

-abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de construcție/adaptare.

)

)



4.2.1. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea venitului este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se face prin divizarea câștigului așteptat printr-o rată de capitalizare. Câștigul așteptat luat în considerare este câștigul net de operare. *Rata de capitalizare* reprezintă relația dintre câștig și valoare și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice :
determinarea venitului net din exploatare
estimarea ratei de capitalizare

Calculul venitului net de exploatare se face prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Sunt trei *categorii de cheltuieli*:

cheltuieli fixe – care nu se modifică cu gradul de ocupare cum ar fi taxele și impozitele generate de întreținerea imobilului respectiv;

cheltuieli variabile cum ar fi: utilități, administrație, reparații curente și întreținere, dacă în contractul de închiriere nu se prevede altfel

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe, care are la bază o analiză a tranzacțiilor de pe piața pentru case și spații de locuit .

Chiria este influențată de suprafața utilă imediat precum și de zona de amplasare

În ANEXA 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit generat de proprietate prin estimarea veniturilor viitoare este în valoare totală **554.000 lei**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDARE PRIN VENIT	554.000 LEI
--	--------------------

4.2.2 ABORDAREA PRIN PIATA

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparație între proprietatea de evaluat și proprietăți similare tranzacționate sau oferite curent pe piața. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei proprietăți similare din aceeași zonă.

Abordarea prin comparația vânzării constă în analiza unor tranzacții recente (sau a unor prețuri de ofertă) de imobile similare sau comparabile cu subiectul determinarea comparabilității lor cu bunul în cauză, stabilirea elementelor adecvate comparației, colectarea și sistematizarea informațiilor și ajustarea lor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului evaluat.

Pornind de la principiul substituției, abordarea presupune că un cumpărător informat nu ar plăti mai mult pe un bun decât costul de a achiziționa un bun comparabil cu aceeași utilitate.

Abordarea prin comparația vânzării este adecvată când există o piață activă cu un număr suficient de tranzacții de bunuri comparabile. Nu se pretează abordarea prin comparației pentru bunuri unice. Chiar și pentru bunuri obișnuite, o piață inactivă cu un număr redus de tranzacții indică uneori o lipsă de cerere și o depreciere economică.

În aplicarea Abordării prin piața se parcurg etapele :

)

)



- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare ;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea imobilelor similare (comparabile) cu imobilul evaluat și ajustarea prețului de vânzare a fiecărui imobil comparabil;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori .

Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale imobilului care stau la baza diferențelor de preț de tranzacționare .

Tehnicile de comparare sunt:

- -identificarea directă estimează o valoare bazată pe elemente de comparație cu rezultate identice cu cele ale subiectului ;
- -asimilarea estimează valoarea prin analiza tranzacțiilor unor imobile similare (dar nu identice) pe baza unor elemente de comparație care măsoară utilitatea
- (dimensiuni ,locatie , acte de proprietate conditii limitative) .

Nu s-a putut aplica intrucat evaluatorul nu a putut identifica proprietati similare

4.2.3 Evaluarea constructiilor – Abordare prin cost

Abordarea prin cost se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un activ ,decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate , fie prin cumparare , fie prin construire .

Abordarea se bazeaza pe principiul conform caruia pretul , pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii , nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ modern , cu exceptia cazului in care sunt implicati factori precum durata de timp nejustificata , dificultate , risc si alti asemenea.Deseori activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat alternativa care ar putea fi cumparata sau construita din cauza varstei sau deprecierei .

Abordarea prin cost se utilizeaza la constructii noi aflate in faza de proiect , proprietati speciale si o proprietatilor ce nu se tranzactioneaza curent pe piata.Abordarea prin cost este utila in special cand sunt luate in considerare adaugirile ,modernizarile sau renovarile cladirilor

EVALUAREA CONSTRUCTIILOR

A evalua o constructie prin abordarea prin cost inseamna a estima suma necesara pentru a construi , la preturile curente de la data efectiva,o copie sau o replica a cladirii evaluate ,utilizand aceleasi materiale , normative,proiecte,planuri,si calitate a manoperei ingloband toate deficientele ,supradimensionarile si deprecierele.

In abordarea prin costuri se poate utiliza :

- metoda costurilor segregate
- metoda comparatiei unitare
- metoda devizelor

METODA UTILIZATA :

METODA COMPARATIEI UNITARE

Se realizează conform „**COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE**”, decembrie 2012 EDITUTA IROVAL –AUTOR CORNELIU SCHIOPU și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.





Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe

Uzura fizica – este evidentiată de rosături, cazături, fisuri, infestari sau defecte de structura.

Neadekvarea functionala – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor

Deprecierea economica – se datoreaza unor factori externi, cum ar fii modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării.

Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează:*

- se estimeaza costul de remediere, care cunatifica deprecierea fizice recuperabile si deprecierea functionale recuperabile
- se estimeaza deprecierea fizica recuperabila si nerecuperabila a componentelor cu durata de viata scurta cat si a celor cu durata de viata lunga
- se estimeaza deprecierea functionale
- se estimeza deprecierea externa.

Astfel, valoarea rămasă actualizată a construcțiilor C1 pe bază de costuri este: 548.000 lei

ANALITIC ;

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren, mp	Nr. Spatiu	S. utila, mp	Cote indivize	Val. de plata estimata
1	BLOC B2							total(lei)
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2,6	43.000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/IV	12	0,8	11.000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XV	62	3,4	55.000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3,4	55.000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3,4	55.000
TOTAL	BLOC B2					245		219000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3,4	55.000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2,6	43.000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/IV	12	0,8	11.000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XIV	62	3,4	55.000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XV	62	3,4	55.000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3,4	55.000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3,4	55.000
TOTAL	BLOC B3					369		329000

Fișa de evaluare este prezentată la Anexa 2.

○

○

CAPITOLUL V . ANALIZA REZULTATELOR SI COMNCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Prin abordările aplicate în evaluarea construcțiilor, au fost obținute următoarele valori:

- abordarea prin venit..... **554.000 LEI**
- abordarea prin piata **548.000 LEI**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin Venit

Vde piata =554.000 LEI

Analitic :

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	Cote indivize	Val. de piata estimata
1	BLOC B2							estimata
								total(lei)
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/V	47	2,6	44000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/V	12	0,8	13000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XV	62	3,4	55000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3,4	55000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3,4	55000
TOTAL	BLOC B2					245		222000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3,4	55000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2,6	44000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/V	12	0,8	13000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XIV	62	3,4	55000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XV	62	3,4	55000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3,4	55000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3,4	55000
TOTAL	BLOC B3					369		332000

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 condițiile limitative enunțate 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 piața, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Data:

18.08.2017

Ec. AL.TOMI SORIN TOMA

Membri Titular ANEVAR

Leg.10106



**ANEXA NR.1 ABORDARE PRIN VENIT
COMPARABILE CHIRII**

)

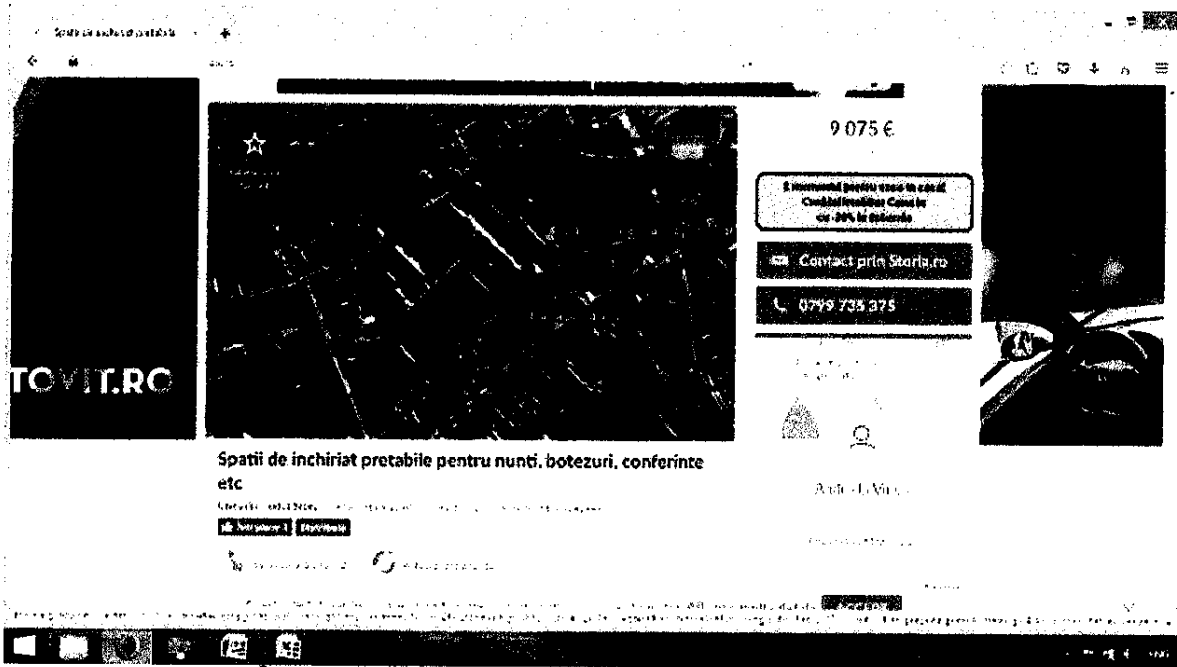
)



EVALUARI | AZ

PIATA DE VALUARE SI EVALUARE A IMOBILITATII
MEDIUL ONLINE AL ANUNTURILOR IMOBILIARE

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Teofil Zamfir 14, Alina Iulia
601170, Ap. 3, pd. A/B
C.I.E.I. 25338660
MAIL: admin_sorin@gmail.com
TEL: +40 0723 005 201



Suprafata utila 3 300 m²

Publicitate Reclama ta pe OLX!

Oferim spatii care se preteaza pentru evenimente precum:

- nunti
- botezuri
- conferinte

De asemenea este potrivit si pentru spatii comerciale:

- restaurant
- magazine precum : Lidl Kaufland, Profi etc
- spatiu de joaca
- gradinita
- cresa

Anunturi publicate de: Zacaria Group

Anuntul Spatii de inchiriat pretabile pentru nunti, botezuri, conferinte etc este adaugat de pe Storia.ro.

Urmatorul anunt Inapoi

<https://www.olx.ro/oferta/spatii-de-inchiriat-pretabile-pentru-nunti-botezuri-conferinte-etc-ID8Tu6r.html#63d9757b79>

)

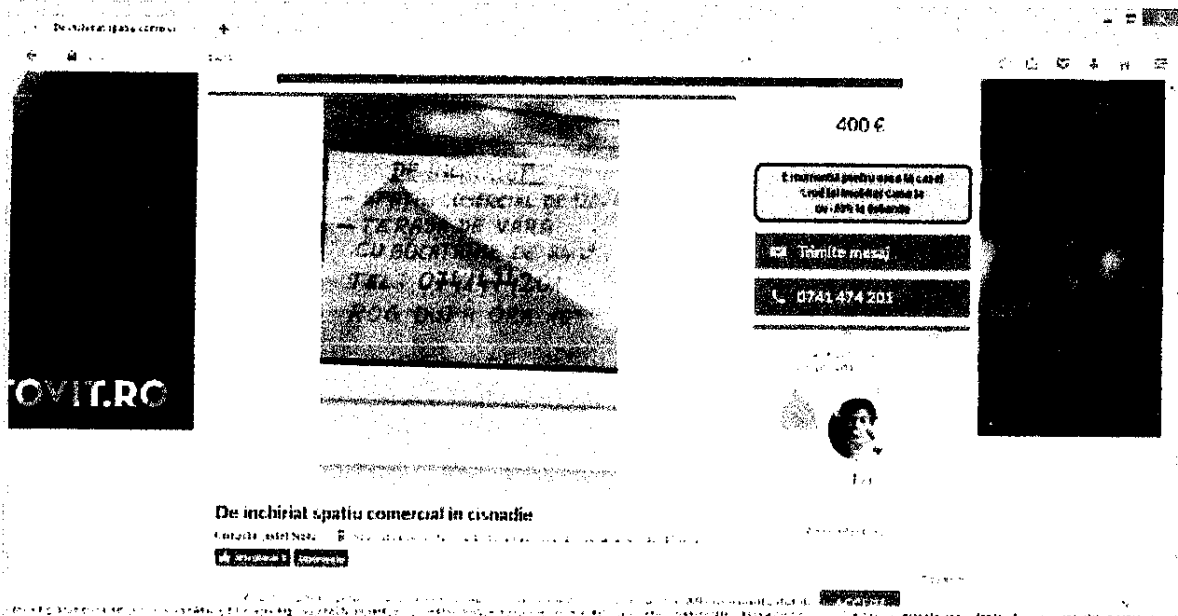
)



EVALUARI | AZ

REAL ESTATE CONSULTANTS & VALUERS
MEMBER OF THE ANEVAR 1990

WWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. Tuliceni nr. 14, Alina Eftiu
B-110, nr. 3, etaj. 1A
C.F.L. 25338660
MAIL: alina@evaluari.az.ro
TEL: +40 0723 605 201

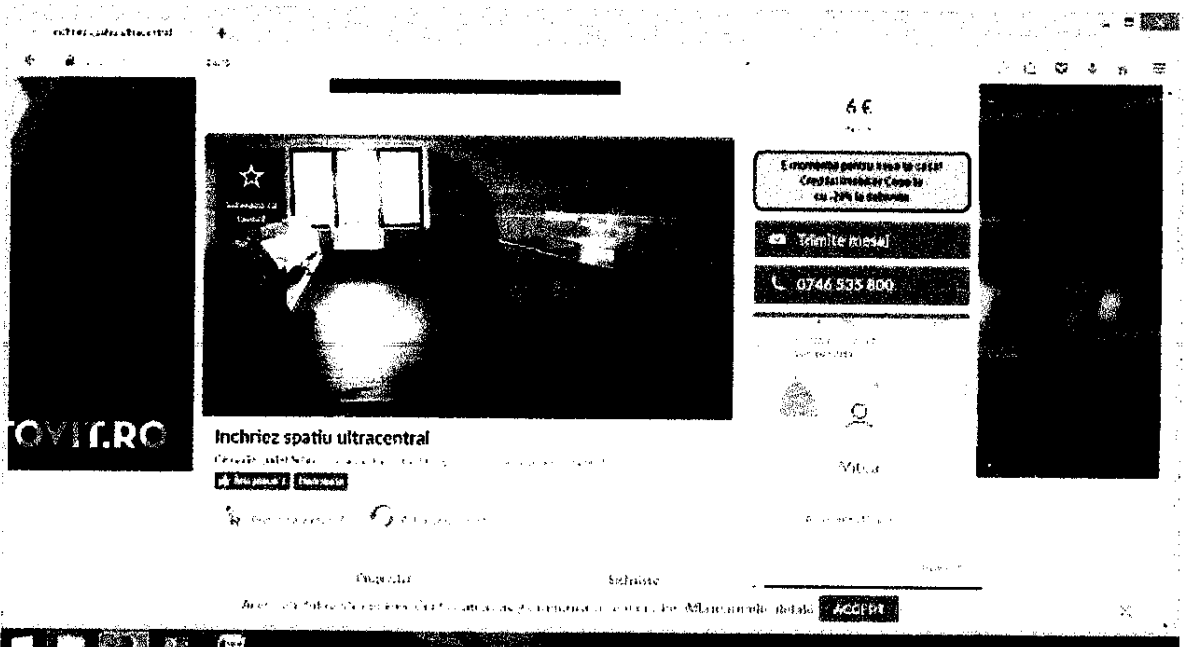


De inchiriat spatiu comercial in cislădie

Costul: 400 Euro / luna
Cămin: 100 m² + 100 m² în aer liber
Cămin: 100 m² + 100 m² în aer liber

De închiriat în orașul cislădie strada măguri spațiu comercial pretabil pentru bar club etc (proaspăt renovat) cu suprafața utilă de 120mp cu 2 toalete chiria este de 400euro lunar și terasa de vara cu bucătărie renovat și 4 toalete de 84mp +52mp spațiu în aer liber pentru mese scaune etc chiria pe sezon este de 500 euro lunar Nr telefon 741474201

<https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-in-cislădie-ID8FJtW.html#63d9757b79>



Inchiriez spatiu ultracentral

Costul: 6 Euro / luna
Cămin: 70 m²
Cămin: 70 m²

Spațiu comercial zona ultracentrală, 70 mp compus din 2 încăperi. Pretabil pentru orice domeniu de activitate. Spațiul se situează la 50 m de primăria orașului.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ultracentral-ID7gI1g.html#63d9757b79>

)

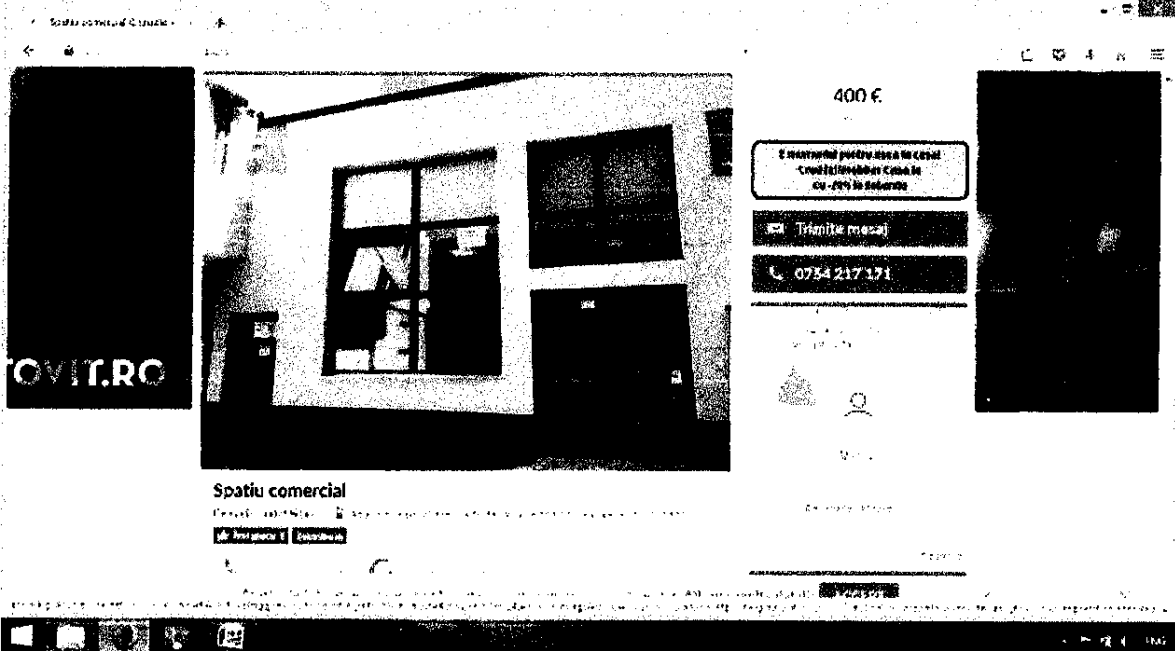
)



EVALUARI | AZ

PIAȚA NOUA SIBIU
Strada Noua ANEXA Nr. 1000

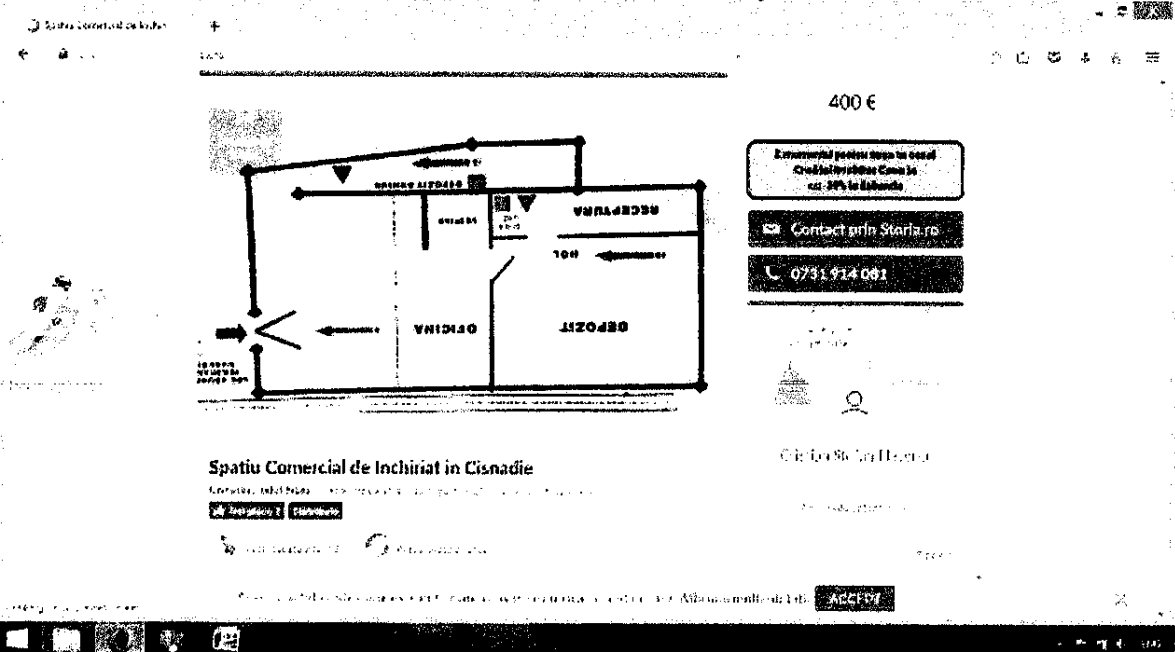
WWW.EVALUARI.RO
ADRESA: str. T. I. Ionescu, 104, Alba Iulia
b. 1130, ap. 3, etaj. 1/ba
C.U.I. 25338660
MAIL: albom.sorin@gmail.com
TEL: +4031 23 008 291



Ofert de Agentie **Suprafata utila 100 m²**
Publicitate Reclama ta pe OLX!

Spațiu de închiriat în Cisnădie-Sibiu. Piața Noua zona de blocuri ,zona intens populata.
Pretabil pentru magazin, farmacie, spațiu de producție, etc preț 400euro+TVA

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-ID8Yyd9.html#63d9757b79>

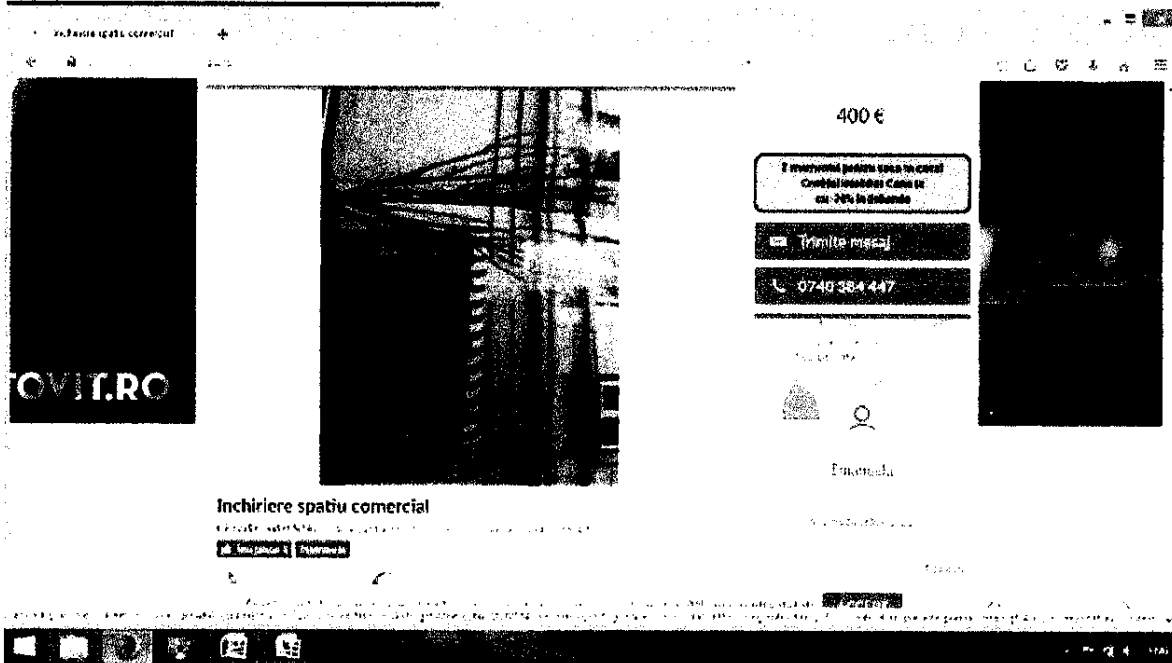


Spatiu Comercial de Inchiriat 400euro / luna compus din 2 camere, hol + baie = 64 mp Pretabil pentru
- Farmacie, Cafenea, Bar, Mini-Market, Outlet - etc Este situat central la strada principala cu un vad
pietonal ridicat. Pentru mai multe detalii, va stau la dispozitie. Fleseriu Cristian: (folosesti formularul
de contact)



Anuntul Spatiu Comercial de Inchiriat in Cismadiei este adaugat de pe Storia.ro.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-cismadiei-ID8sTFN.html#63d9757b79>



Ofer spre inchiriere spatiu comercial in centrul Cismadiei. Aproximativ 49 mp.
 Relatii la tel 740384447

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-ID8MCXB.html#63d9757b79>

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila,mp	Cote indivize
1	BLOC B2						
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2,6
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/IV	12	0,8
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XV	62	3,4
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3,4
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3,4
TOTAL	BLOC B2					245	
2	BLOC B3						
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3,4
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2,6
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/V	12	0,8
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XIV	62	3,4
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XV	62	3,4
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3,4
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3,4
TOTAL	BLOC B3					369	

6708/1/4/B2/A/IV



EVALUARI | AZ

Fi. Al. Serv. Serv. Serv. Evalu. Serv. Serv. Serv.
ANEXA nr. 1/ ANEXA nr. 1/ 2016

WWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. Teofilanț 14, Alba Iulia
60110, jud. Cluj, Alba Iulia
C.U.I. 25338669
MAIL: alborn_sarri@gmail.com
TEL: +40 0723 009 291

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	47
Chiria lunara (EUR/luna)		230
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.760
Total VBP (eur/an)		2.760
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.208
Total VBE (EUR/an)		2.208
Cheltuieli exploatare	10,00%	221
Costuri reamenajare (reparatii)		825
Venit net efectiv (EUR/an)		1.162
Total VNE (EUR/an)		1.162
Rata de capitalizare conform Anexei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		9.685
rotund		9.604 €
		44.000 LEI

6708/1/4/B2/A/V

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	12
Chiria lunara (EUR/luna)		70
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		840
Total VBP (eur/an)		840
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		672
Total VBE (EUR/an)		672
Cheltuieli exploatare	10,00%	67
Costuri reamenajare (reparatii)		260
Venit net efectiv (EUR/an)		345
Total VNE (EUR/an)		345
Rata de capitalizare conform Anexei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		2.873
rotund		2.837 €
		13.000 LEI

6708/1/4/B2/B/XV

)

)

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62
Chiria lunara (EUR/luna)		300
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.600
Total VBP (eur/an)		3.600
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.880
Total VBE (EUR/an)		2.880
Cheltuieli exploatare	10,00%	288
Costuri reamenajare (reparatii)		1.150
Venit net efectiv (EUR/an)		1.442
Total VNE (EUR/an)		1.442
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		12.017
rotund		12.005 €
		55.000 LEI

6708/1/4/B2/C/XXIV

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62
Chiria lunara (EUR/luna)		300
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.600
Total VBP (eur/an)		3.600
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.880
Total VBE (EUR/an)		2.880
Cheltuieli exploatare	10,00%	288
Costuri reamenajare (reparatii)		1.150
Venit net efectiv (EUR/an)		1.442
Total VNE (EUR/an)		1.442
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		12.017
rotund		12.005 €
		55.000 LEI

)

)

6708/1/4/B2/C/XXV

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62
Chiria lunara (EUR/luna)		300
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.600
Total VBP (eur/an)		3.600
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.880
Total VBE (EUR/an)		2.880
Cheltuieli exploatare	10,00%	288
Costuri reamenajare (reparatii)		1.150
Venit net efectiv (EUR/an)		1.442
Total VNE (EUR/an)		1.442
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (EUR)		12.017
rotund		12.005 €
		55.000 LEI

TOTAL BLOC B2

222.000 LEI

BLOC B3

6708/1/3/B3/A/III

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	62
Chiria lunara (EUR/luna)		300
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.600
Total VBP (eur/an)		3.600
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.880
Total VBE (EUR/an)		2.880
Cheltuieli exploatare	10,00%	288
Costuri reamenajare (reparatii)		1.150
Venit net efectiv (EUR/an)		1.442
Total VNE (EUR/an)		1.442
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multiplicator		8,33

)

)

**EVALUARI | AZ**Evaluări imobiliare și servicii asociate
Metodologia ANEVAR nr. 2/2010WWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. T. I. Ionescu nr. 14, Alba Iulia
BIBLIOTECA: nr. 3, etaj. 1/ba
C.U.I. 25338669
MAIL: abona.serv@grad.com
TEL: +40 0723 095 291

Valoare randament (EUR)	12.017
rotund	12.005 €
	55.000 LEI

6708/1/3/B3/A/IV**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII
VENITULUI**

Suprafata utila (mp)	cca.	47
Chiria lunara (EUR/luna)		230
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.760
Total VBP (eur/an)		2.760
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.208
Total VBE (EUR/an)		2.208
Cheltuieli exploatare	10,00%	221
Costuri reamenajare (reparatii)		825
Venit net efectiv (EUR/an)		1.162
Total VNE (EUR/an)		1.162
Rata de capitalizare conform Anexei		12%
Multipliator		8,33
Valoare randament (EUR)		9.685
rotund		9.604 €
		44.000 LEI

6708/1/3/B3/A/V**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII
VENITULUI**

Suprafata utila (mp)	cca.	12
Chiria lunara (EUR/luna)		70
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		840
Total VBP (eur/an)		840
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		672
Total VBE (EUR/an)		672
Cheltuieli exploatare	10,00%	67
Costuri reamenajare (reparatii)		260
Venit net efectiv (EUR/an)		345
Total VNE (EUR/an)		345
Rata de capitalizare conform Anexei		12%
Multipliator		8,33
Valoare randament (EUR)		2.873
rotund		2.837 €



)

)

**EVALUARI | AZ**EVALUARI ȘI SERVICII DE EVALUARE
MEDIULUI DE AFACERE ȘI IMOBILITATEWWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. Tălcășani 14, Alba Iulia
RO 530100, ap. 3, etaj. 1A
C.I.F. 25338669
MAIL: abona_sorin@evaluari.ro
TEL: +40 0723 005 291

Valoare randament (EUR)	12.017
rotund	12.005 €
	55.000 LEI

6708/1/3/B3/C/XXIV**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI**

Suprafata utila (mp)	cca.	62
Chiria lunara (EUR/luna)		300
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.600
Total VBP (eur/an)		3.600
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.880
Total VBE (EUR/an)		2.880
Cheltuieli exploatare	10,00%	288
Costuri reamenajare (reparatii)		1.150
Venit net efectiv (EUR/an)		1.442
Total VNE (EUR/an)		1.442
Rata de capitalizare conform pietei		12%
Multipliator		8,33
Valoare randament (EUR)		12.017
rotund		12.005 €
		55.000 LEI

6708/1/3/B3/C/XXV**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII
VENITULUI**

Suprafata utila (mp)	cca.	62
Chiria lunara (EUR/luna)		300
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.600
Total VBP (eur/an)		3.600
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.880
Total VBE (EUR/an)		2.880
Cheltuieli exploatare	10,00%	288
Costuri reamenajare (reparatii)		1.150
Venit net efectiv (EUR/an)		1.442
Total VNE (EUR/an)		1.442





EVALUARI | AZ

Fi Altoro Nopriozno I'ol'otio Avalozop
Mouloz niole ASO S.A.R.L. 2010

WWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. Taticului 14, Alba Iulia
B1301, ap. 3, etaj. 1/10
C.I.J. 25338666
MAIL: oficiu@evaluari.ro
TEL: +40 0723 609 291

Rata de capitalizare conform pietei	12%
Multiplicator	8,33
Valoare randament (EUR)	12.017
rotund	12.005 €
	55.000 LEI

TOTAL BLOC B3 332.000 LEI

TOTAL SPATII MULTIFUNCTIONALE 554.000 LEI

TOTAL VALOARE DE PIATA ESTIMATA (LEI) = 554.000 LEI

Analitic :

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatiu	S. utila.mp	Cote indivize	Val. de piata estimata
1	BLOC B2							total(lei)
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2,6	44000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/IV	12	0,8	13000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XXV	62	3,4	55000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3,4	55000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3,4	55000
TOTAL	BLOC B2					245		222000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3,4	55000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2,6	44000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/IV	12	0,8	13000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XXV	62	3,4	55000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XXV	62	3,4	55000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3,4	55000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3,4	55000
TOTAL	BLOC B3					369		332000

Rata de capitalizare a fost estimata din baza de date a evaluatorului .

Comparabile rata capitalizare

○

○

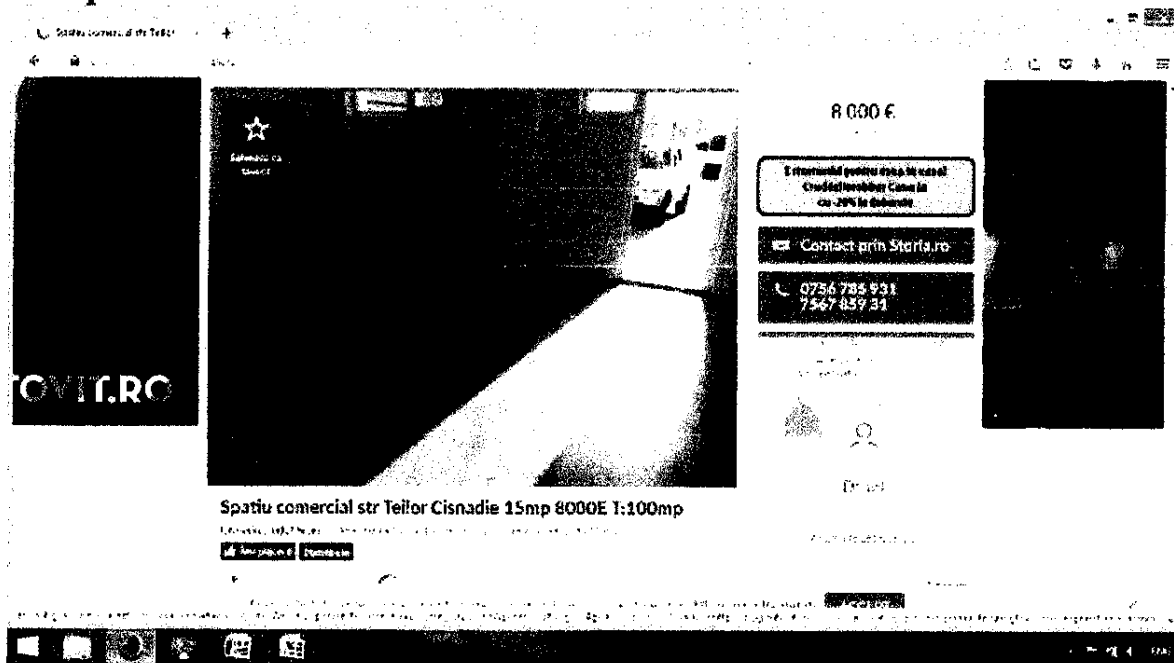
|

○

○

[https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-160-mp-in-sibiu-zona-cisnadie-ID7a0.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-160-mp-in-sibiu-zona-cisnadie-ID7a0.html#gallery[1])

Comparabila nr.2



Spatiu comercial str Teilor Cisnădie 15mp 8000E T:100mp

Anunturi publicate de: Star Sys Pro

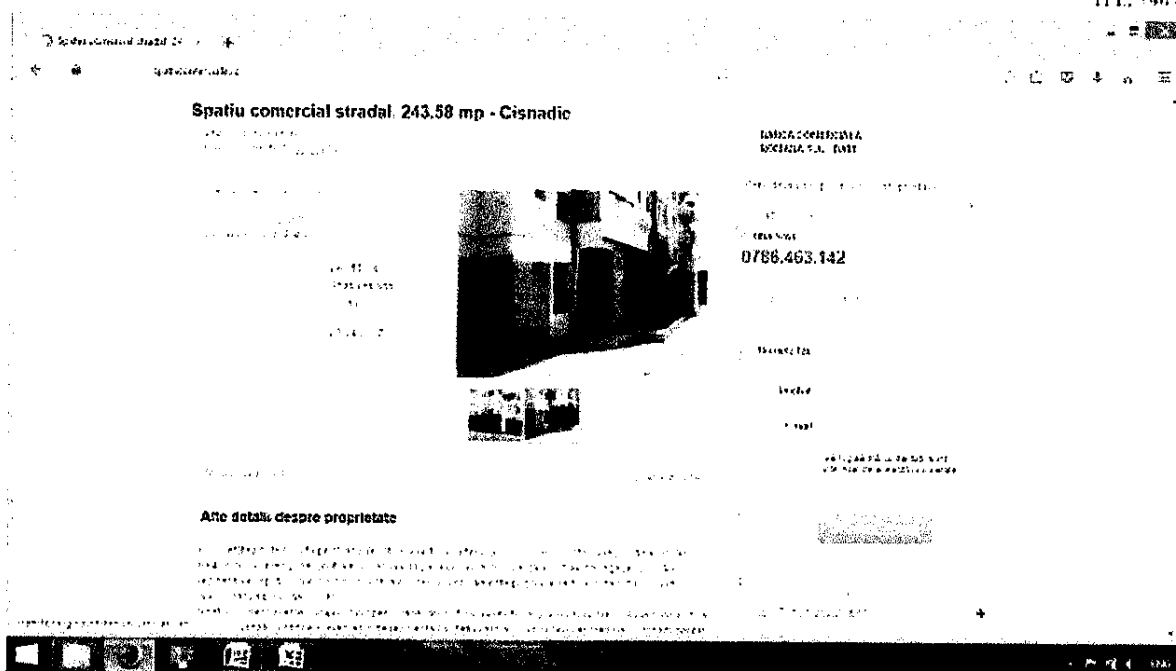
Anuntul <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-str-teilor-cisnădie-15mp-8000e-t100mp-ID8tcXR.html#63d9757b79> este adaugat de pe Storia.ro.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-str-teilor-cisnădie-15mp-8000e-t100mp-ID8tcXR.html#63d9757b79>

Comparabila nr.3

○

○



Proprietatea este situata pe strada Tesatorilor nr.1, la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4, in apropierea zonei centrale a orasului. In zona in care este localizat imobilul se regasesc cladiri rezidentiale, spatii comerciale si industriale. Orasul Cisnădie este pozitionat la 10 km de Sibiu, avand aproximativ 14.300 de locuitori.

Spatiu comercial este compus din open space, depozit, birouri si doua grupuri sanitare. Solutia constructiva este cu fundatii continue si elemente de rezistenta din beton armat cu inchideri perimetrice, compartimentari din zidarie si pereti usori din profile de aluminiu. Cladirea este prevazuta cu un acoperis avand sarpanta de lemn si invelitoare din tigla. Pardoselile in open space si in grupurile sanitare sunt din gresie, iar in birouri sunt acoperite cu mocheta. Tamplaria este din aluminiu cu geam termopan pentru fatada principala si cele laterale, iar din lemn de brad pentru ferestrele de pe fatada din spate. Pentru toate ferestrele si usa de acces din spate au fost prevazute grilaje metalice. Usile interioare sunt din lemn sau profile de aluminiu si sticla, zugravelile sunt lavabile, iar tavanul este casetat cu corpuri de iluminat incorporate.

Imobilul dispune de centrala termica murala alimentata pe gaz (cu radiatoare din aluminiu sau otel), sistem de detectie incendiu si camere de supraveghere video.

Suprafata construita desfășurată: 295,70 mp

Utilitati: Gaz, Caldura

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/sibiu/cisnădie/spatiu-comercial-de-vanzare-X4MI0402U?lista=12571983>

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	1000	100	1200

○

○



Venit Brut Potential (EUR/an)	12.000	1.200	14.400
<i>Grad de neocupare (15% din VBP)</i>	<i>1800</i>	<i>180</i>	<i>2160</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	10.200	1.020	12.240
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>1020</i>	<i>102</i>	<i>1224</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	9.180	918	11.016
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	79.000	8.000	110.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>12</i>	<i>11,5</i>	<i>10,0</i>
<i>Rata de capitalizare conform pietei(%)</i>	<i>12,00</i>		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 12%.

ANEXA NR.2 ABORDARE PRIN COST

Se realizează conform „**COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE**”, decembrie 2012 EDITUTA IROVAL –AUTOR CORNELIU SCHIOPU și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe

Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.

Neadekvarea functionala – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor

)

o



Deprecierea economica – se datoreaza unor factori externi ,cum ar fii modificarea cererii,utilizarea proprietatilor in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.

Estimarea deprecierei economice

comparabile	suprafata spatiu	cost unitar/mp- fara tva	cost inlocuire- fizica	depr fizica	depr funct	cost inlocuire - depr fizica - deprec funct	teren -mp Euro	val teren- Euro	cost inlocuire- total	pret vanzare Euro	cost constructii i	pret vanzare fara teren	depr ec	deprec ec %
Spatiu comercial	184	450	82800	0%	0,00	82800	300	7500	90300	71818	82800	64318	18482	22

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării.

Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează:*

- se estimeaza costul de remediere ,care cunatifica deprecierea fizice recuperabile si deprecierea functionale recuperabile
- se estimeaza deprecierea fizica recuperabila si nerecuperabila a componentelor cu durata de viata scurta cat si a celor cu durata de viata lunga
- se estimeaza deprecierea functionale
- se estimeaza deprecierea externa .

Fisa tehnica Nr. 1**a) Partea de constructii**

Infrastructura

Fundatii din betopn armat

Cadre de beton armat, cu

inchideri perimetrare

caramida

Suprastructura

Planșeu

-Beton armat peste parter

Acoperiș

Sarpanta lemn cu invelitoare tabla lindab

Închideri și compartimentări

caramida

Finisaje exterioare

-

Finisaje interioare

-

Pardoseli

Reci beton nesclivisit

Tâmplărie

-PVC cu geam termopan

b) Instalații

Electrice

-

Încălzire

-

Aer conditionat

nu

Stare foarte buna





EVALUARI | AZ

PL. M. COȘBULEȘTI, JUDEȚUL ALBA IULIA
MUREȘ, JUDEȚUL ALBA IULIA

WWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. Telescopului 14, Alba Iulia
b. 030, cap. 5, jud. Alba
C.I.J. 2533866
MAIL: alba@evaluari.ro
TEL: +40 0723 005 291

Proprietar: ORAS CISNA DIE

Denumire și adresă obiectiv spațiu parter bloc

Data evaluării:

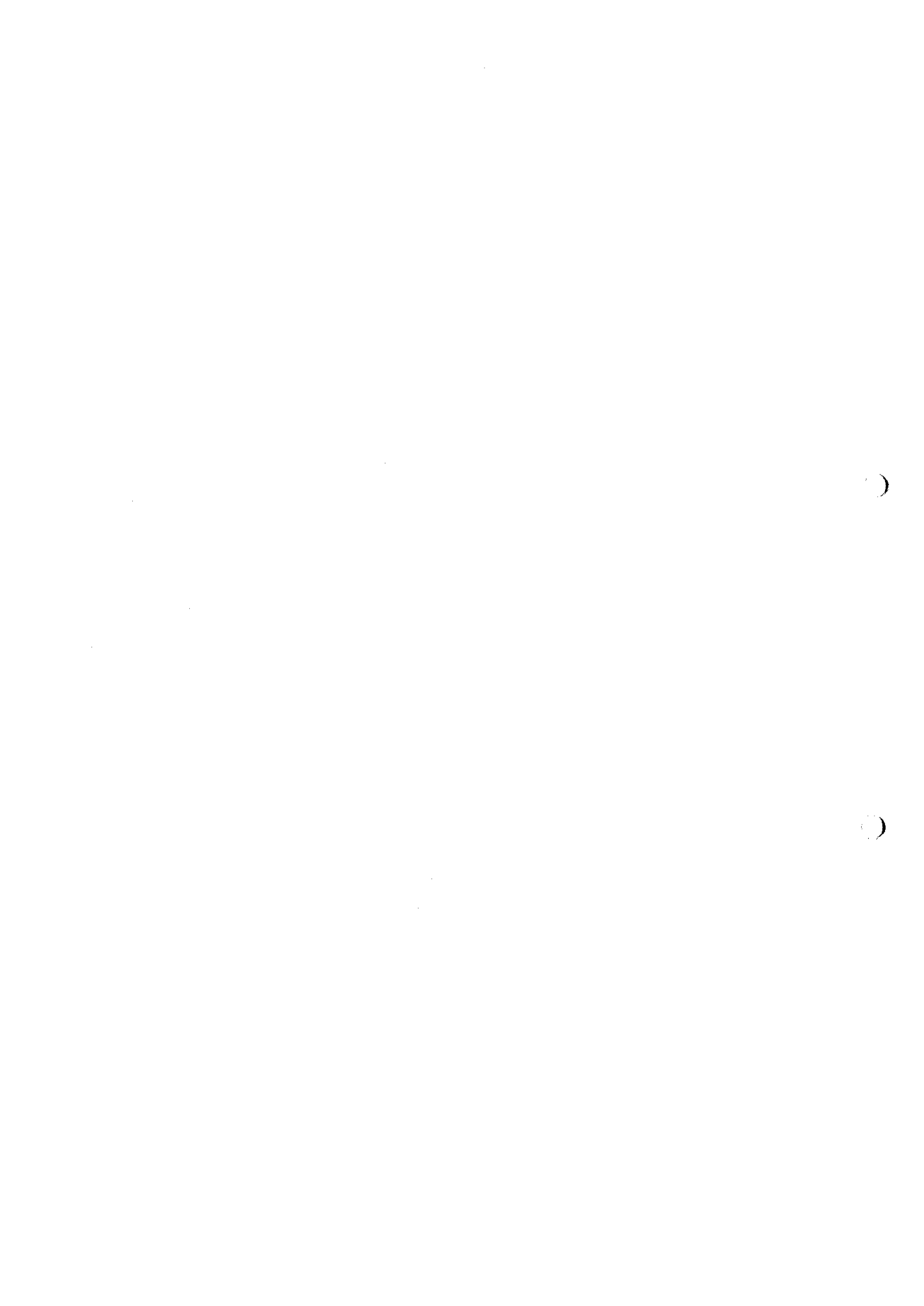
Suprafața construită Sc (mp) = 88,0

Suprafața desfășurată constr Sdc (mp) = **88,0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	
Suprastructură / Structură							
1	6STRMAGP	88,0	748,5	65.860,5	1,000	0,983	64.740,9
Total							64.740,9
Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală							
1	FOBMAG	88,0	468,6	41.232,1	1,000	0,983	40.531,2
Total							40.531,2
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală							
1	INELMAGP	88,0	254,6	22.402,3	1,000	0,983	22.021,4
Total							22.021,4
Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală							
1	ISAMAGP	88,0	61,2	5.385,0	1,000	0,983	5.293,4
Total							5.293,4
Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală							
1	INCMAGP	88,0	79,8	7.021,6	1,000	0,983	6.902,2
Total							6.902,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							139.489,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1.585,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							116.241,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1.321,1

CALCUL NEADECVARE FUNCTIONALA

Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală								4,5618	101	50
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)			
1	FOBMAG	88,0	468,6	41.232,1	1,000	0,983	40.531,2			
Total							40.531,2			
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală										
1	INELMAGP	88,0	254,6	22.402,3	1,000	0,983	22.021,4			
Total							22.021,4	4,5618	54,9	
Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală										
1	ISAMAGP	88,0	61,2	5.385,0	1,000	0,983	5.293,4			
Total							5.293,4	4,5618	13,19	
Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală										
1	INCMAGP	88,0	79,8	7.021,6	1,000	0,983	6.902,2			
Total							6.902,2	4,5618	17,20	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							139.489,1			
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1.585,3			
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							116.241,0			
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1.321,1	4,5618	348	212
TOTAL NEADECVARE									135,73	





EVALUARI | AZ

PIATA DE SERVICII DE EVALUARE A COSTURILOR
MAGAZINUL ANEXARILOR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: str. Telescopul 14, Alba Iulia
Jud. Cluj, Cluj, Alba
C.I.L. 25338669
MAIL: abona_sorin@gmail.com
TEL: +40 0723 606 291

Suprafața construită Sc (mp) = 66,7
Suprafața desfașurat constr Sdc (mp) = **66,7**

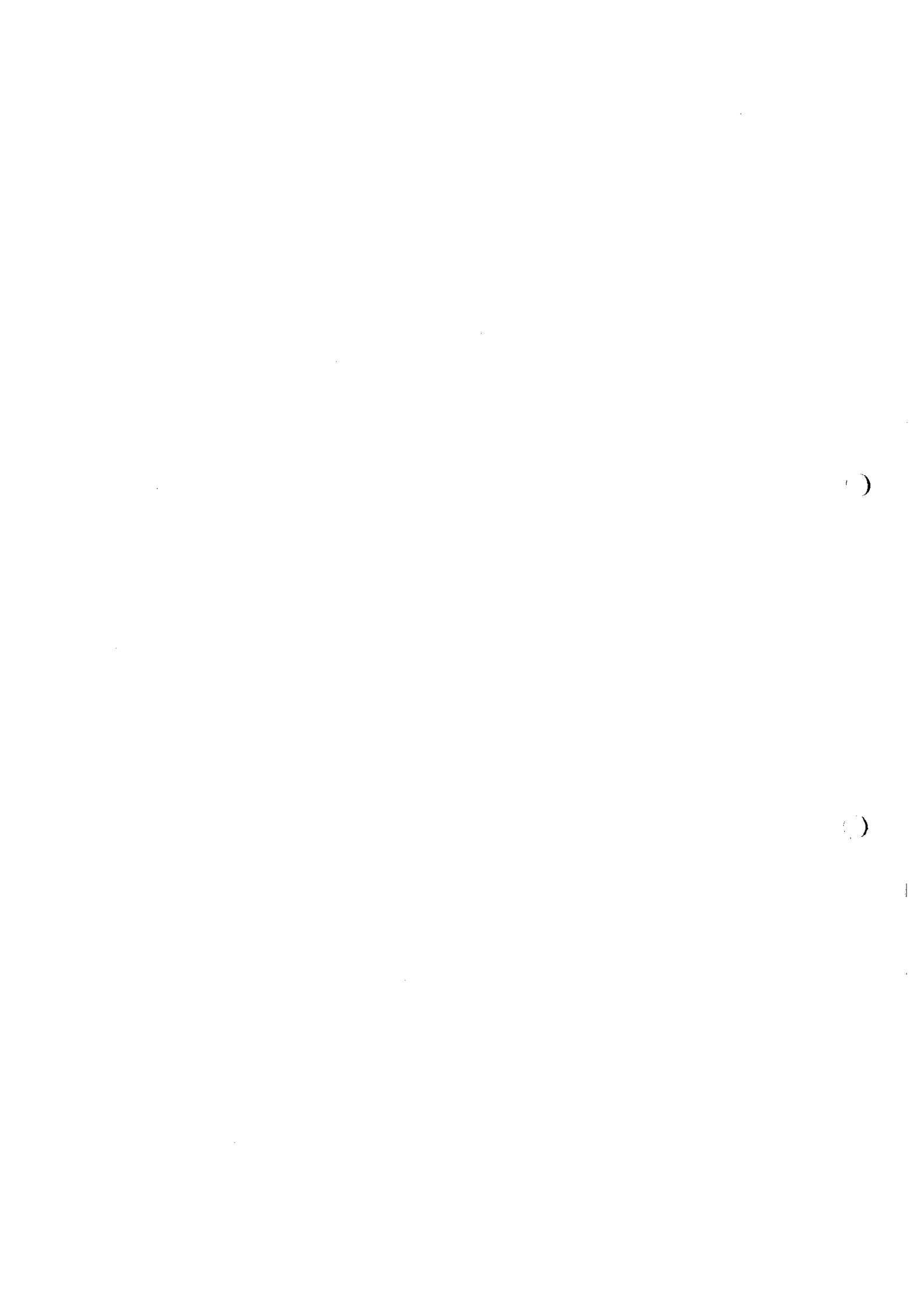
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	6STRMAGP	66,7	748,5	49.942,9	1,000	0,983	49.093,9
Total							49.093,9
Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală							
1	FOB MAG	66,7	468,6	31.286,9	1,000	0,983	30.735,3
Total							30.735,3
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală							
1	INELMAGP	66,7	254,6	16.987,9	1,000	0,983	16.699,1
Total							16.699,1
Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală							
1	ISAMAGP	66,7	61,2	4.083,5	1,000	0,983	4.014,1
Total							4.014,1
Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală							
1	INCMAGP	66,7	79,8	5.324,6	1,000	0,983	5.234,1
Total							5.234,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE)							105.776,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE/MP)							1.585,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE)							88.147,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE/MP)							1.321,1

CALCUL NEADECVARE FUNCTIONALA

Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală								4,5618	101	50	EURO
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)				
1	FOB MAG	66,7	468,6	31.286,9	1,000	0,983	30.735,3				
Total							30.735,3				
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală								4,5618	54,9		
1	INELMAGP	66,7	254,6	16.987,9	1,000	0,983	16.699,1				
Total							16.699,1				
Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală								4,5618	13,19		
1	ISAMAGP	66,7	61,2	4.083,5	1,000	0,983	4.014,1				
Total							4.014,1				
Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală								4,5618	17,20		
1	INCMAGP	66,7	79,8	5.324,6	1,000	0,983	5.234,1				
Total							5.234,1				
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE)							105.776,5				
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE/MP)							1.585,3				
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE)							88.147,1				
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE/MP)							1.321,1				
TOTAL NEADECVARE										135,25	
							4,5618	348			212

)

)



SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-3.354
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, n ₁ supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-3.362

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita des fasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	87,99
Total suprafata de calcul	mp	87,99
COST DE INLOCUIRE	EURO	18.634
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii, stilului,	%	0,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	11.919
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	11.837
	LEI	54.000

UZ FIZ = VEF/DVU = 7 40 0,18

○

○

**SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI**

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-2.642
<u>Neadekvarea functionala</u> – este data de demodarea, ne supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-2.648

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	14.676
Corectii		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	12.034
Neadekvarea functionala – neadekvarea al dimensiunii, stilului,	%	
valoarea corectata	EURO	12.034
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	9.387
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	9.426
	LEI	43.000

UZ FIZ = VEF/DVU =

7

40

0,18

○

○

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-3.354
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, nu supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-3.362

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita des fasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	87,99
Total suprafata de calcul	mp	87,99
COST DE INLOCUIRE	EURO	18.634
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimenstunii, stilului,	%	0,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	11.919
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	11.837
	LEI	54.000

UZ FIZ = VEF/DVU= 7 40 0,18





SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-691
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, ne supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi , cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.	-22,00	-692

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	18,12
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	18,12
COST DE INLOCUIRE	EURO	3.837
Corectii		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	3.146
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului,.	%	
valoarea corectata	EURO	3.146
Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	2.454
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	2,411
	LEI	11.000

UZ FIZ =VEF/DVU= 7 40 0,18

○

○

)

)

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-2.642
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, nu supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-2.648

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	69,14
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	69,14
COST DE INLOCUIRE	EURO	14.676
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	12.034
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii, stilului,	%	
valoarea corectata	EURO	12.034
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	9.387
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	9.426
	LEI	43.000

UZ FIZ = VEF/DVU= 7 40 0,18

)

)

**SPATIU MULTIFUNCTIONAL**
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-691
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, nu supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-692

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	18,12
Suprafata etaj	mp	
Corectie suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	18,12
COST DE INLOCUIRE	EURO	3.837
Corectii		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	3.146
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii, stilului,	%	
valoarea corectata	EURO	3.146
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	2.454
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	2.411
	LEI	11.000

UZ FIZ = VEF/DVU= 7 40 0,18

)

)

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-3.354
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, ne supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-3.362

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	87,99
Total suprafata de calcul	mp	87,99
COST DE INLOCUIRE	EURO	18.634
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii, stilului,	%	0,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	11.919
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	11.837
	LEI	54.000

UZ FIZ = VEF/DVU= 7 40 0,18

)

)

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-3.354
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, ne supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-3.362

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	87,99
Total suprafata de calcul	mp	87,99
COST DE INLOCUIRE	EURO	18.634
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii, stilului,	%	0,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	11.919
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4.5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	11.837
	LEI	54.000

UZ FIZ = VEF/DVU=

7

40

0,18

○

○

SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-3.354
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, ne supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-3.362

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	87,99
Total suprafata de calcul	mp	87,99
COST DE INLOCUIRE	EURO	18.634
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii, stilului,	%	0,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	11.919
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4.5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	11.837
	LEI	54.000

UZ FIZ = VEF/DVU= 7 40 0,18

○

○

)

)

**EVALUARI | AZ**P.L. 100/2016 (art. 10) si P.L. 100/2017 (art. 10)
Mentor: Prof. ANTONIA M. POPWWW.EVALUARI.AZ.RO
ADRESA: str. T. Lucian 14, Albia Lupa
b. 030, art. 3, Jud. Alba
C.I. J. 25338600
MAIL: aben_sorin@gmail.com
TEL: +40 0723 085 201**SPATIU MULTIFUNCTIONAL
CALCUL DEPRECIERI**

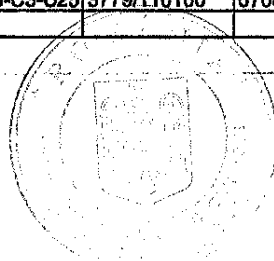
<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-18,00	-3.354
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, ne-supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	0,00	0
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-22,00	-3.362

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	212
Suprafata de baza de calcul	mp	87,99
Total suprafata de calcul	mp	87,99
COST DE INLOCUIRE	EURO	18.634
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-18,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii, stilului,	%	0,00
valoarea corectata	EURO	15.280
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprie	%	-22,00
valoarea corectata	EURO	11.919
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,5618
V adoptat (rotunjit)	EURO	11.837
	LEI	54.000

UZ FIZ = VEF/DVU = 7 40 0,18

TOTAL VALOARE PROPRIETATE ABORDARE PRIN COST = 540.000 RON**ANALITIC :**

Nr. Crt.	Denumire bloc	Nr. CF	NR. Topo	S. Teren , mp	Nr.Spatu	S. utila.mp	Cote indivize	Val. de piata
1	BLOC B2							estimata
								total(lei)
		102539-C2-U4	102539-C2-U4	2871/110300	6708/1/4/B2/A/IV	47	2,6	43.000
		102539-C2-U5	102539-C2-U5	783/110300	6708/1/4/B2/A/V	12	0,8	11.000
		102539-C2-U15	102539-C2-U15	3786/110300	6708/1/4/B2/B/XXV	62	3,4	55.000
		102539-C2-U24	102539-C2-U24	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXIV	62	3,4	55.000
		102539-C2-U25	102539-C2-U25	3786/110300	6708/1/4/B2/C/XXV	62	3,4	55.000
TOTAL	BLOC B2					245		219000
2	BLOC B3							
		102538-C3-U3	102538-C3-U3	3779/110100	6708/1/3/B3/A/III	62	3,4	55.000
		102538-C3-U4	102538-C3-U4	2866/110100	6708/1/3/B3/A/IV	47	2,6	43.000
		102538-C3-U5	102538-C3-U5	781/110100	6708/1/3/B3/A/V	12	0,8	11.000
		102538-C3-U14	102538-C3-U14	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XXIV	62	3,4	55.000
		102538-C3-U15	102538-C3-U15	3779/110100	6708/1/3/B3/B/XXV	62	3,4	55.000
		102538-C3-U24	102538-C3-U24	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXIV	62	3,4	55.000
		102538-C3-U25	102538-C3-U25	3779/110100	6708/1/3/B3/C/XXV	62	3,4	55.000
TOTAL	BLOC B3					369		329000

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP****CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR d.,
DANIELA SZASZ**

()

()

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor cu destinația „spații multifuncționale” situate în Cislădie, str. Măguriil FN, proprietate privată a orașului Cislădie

1. Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vânzării il constituie imobilele cu destinația “spații multifuncționale”, situate în Cislădie, str. Măguriil FN, având următoarele date de identificare:

Nr. crt.	Denumire bloc	Nr. CF	Nr.top	Nr. spațiu	Suprafața utilă (mp)	Prețul de pornire a licitației, inclusiv TVA (lei)	Pasul de licitație (lei)
1	B2	102539-C2-U4	102539-C2-U4	6708/1/4/B2/A/IV	47,00	44000	2200
2	B2	102539-C2-U5	102539-C2-U5	6708/1/4/B2/A/V	12,00	13000	650
3	B2	102539-C2-U15	102539-C2-U15	6708/1/4/B2/B/XV	62,00	55000	2750
4	B2	102539-C2-U24	102539-C2-U24	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,00	55000	2750
5	B2	102539-C2-U25	102539-C2-U25	6708/1/4/B2/C/XXV	62,00	55000	2750
6	B3	102538-C3-U3	102538-C3-U3	6708/1/3/B3/A/III	62,00	55000	2750
7	B3	102538-C3-U4	102538-C3-U4	6708/1/3/B3/A/IV	47,00	44000	2200
8	B3	102538-C3-U5	102538-C3-U5	6708/1/3/B3/A/V	12,00	13000	650
9	B3	102538-C3-U14	102538-C3-U14	6708/1/3/B3/B/XIV	62,00	55000	2750
10	B3	102538-C3-U15	102538-C3-U15	6708/1/3/B3/B/XV	62,00	55000	2750
11	B3	102538-C3-U24	102538-C3-U24	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,00	55000	2750
12	B3	102538-C3-U25	102538-C3-U25	6708/1/3/B3/C/XXV	62,00	55000	2750

1.2 Imobilele fac parte din domeniul privat al orasului Cislădie.

2. Motivația vânzării

2.1 Baza legala

Prevederile art.36, aln.(5), lit. “b”, art.123 alin.(2) din Legea administratiei publice locale nr 215/2001, republicată.

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cislădie nr.58/22.02.2018, Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ec.AL.Tomi Sorin-Toma.

2.2 Scopul vânzării

Scopul vânzării îl constituie valorificarea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Cislădie.

3. Elemente de pret

5.1. Prețul de pornire a licitației de vânzare este specificat în dreptul fiecărui spațiu din tabelul de mai sus.

5.2 Pasul de licitație este de 5% din prețul de pornire, în suma specificată în tabelul de mai sus.

4. Documente necesare pentru participare la licitație

a. dacă ofertantul este persoană fizică:

- 4.1. o fișă cu informații privind ofertantul;
- 4.2. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- 4.3. împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- 4.4. copii Xerox după actul de identitate al ofertantului (al persoanei care participă la licitație – dacă este cazul);
- 4.5. dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea caietului de sarcini.

b. dacă ofertantul este persoană juridică:

- 4.6. actul constitutiv al societății (obiect de activitate) – copie;
- 4.7. certificatul de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
- 4.8. certificat de cazier fiscal;
- 4.9. dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat și față de bugetul local;
- 4.10. bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
- Împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație;
- 4.11. copie Xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

5. Dispoziții finale

- 5.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.
- 5.3. Caietul de sarcini, precum și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților contra sumei de **100 lei**.
- 5.4. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare în valoare specificată în dreptul fiecărui spațiu, astfel:

Nr. crt.	Denumire bloc	Nr. CF	Nr.top	Nr. spațiu	Suprafața utilă (mp)	Valoarea de piață inclusiv TVA (lei)	Garanția de participare (lei)
1	B2	102539-C2-U4	102539-C2-U4	6708/1/4/B2/A/IV	47,00	44000	8800
2	B2	102539-C2-U5	102539-C2-U5	6708/1/4/B2/A/V	12,00	13000	2600
3	B2	102539-C2-U15	102539-C2-U15	6708/1/4/B2/B/XV	62,00	55000	11000
4	B2	102539-C2-U24	102539-C2-U24	6708/1/4/B2/C/XXIV	62,00	55000	11000
5	B2	102539-C2-U25	102539-C2-U25	6708/1/4/B2/C/XXV	62,00	55000	11000
6	B3	102538-C3-U3	102538-C3-U3	6708/1/3/B3/A/III	62,00	55000	11000
7	B3	102538-C3-U4	102538-C3-U4	6708/1/3/B3/A/IV	47,00	44000	8800
8	B3	102538-C3-U5	102538-C3-U5	6708/1/3/B3/A/V	12,00	13000	2600
9	B3	102538-C3-U14	102538-C3-U14	6708/1/3/B3/B/IV	62,00	55000	11000
10	B3	102538-C3-U15	102538-C3-U15	6708/1/3/B3/B/XV	62,00	55000	11000
11	B3	102538-C3-U24	102538-C3-U24	6708/1/3/B3/C/XXIV	62,00	55000	11000
12	B3	102538-C3-U25	102538-C3-U25	6708/1/3/B3/C/XXV	62,00	55000	11000

- 5.5 Taxa de participare, care va fi în sumă de **100 lei**.
- 5.6 Prin depunerea ofertei toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de către ofertanți.
- 5.7 Prezentul caiet de sarcini și procesul verbal de predare-primire a spațiului se constituie anexă la contractul de vânzare-cumpărare.
- 5.8 Comisia de licitație va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cîsnădie.

6. Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea **imobilelor cu destinație "spații multifuncționale", situate în Cîsnădie, str. Măgurii FN** în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, ale Hotărârii

Consiliului Local Cisnădie nr. 58/22.02.2018 și ale prezentei metodologii, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Piața Revoluției nr.1, până la data de _____, orele 10.00, opțiunea.

7. Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

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

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde toate documentele menționate la punctul 4 din prezentul caiet de sarcini.

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

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

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

8. Prezentarea ofertelor

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

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

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

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

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte;

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

9. Procedura de prezentare a ofertelor

Oferta pentru cumpărarea unui spațiu, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu într-un plic, pe care se scrie denumirea ofertantului și adresa sau sediul. Acest plic se va introduce într-un alt plic, care va cuprinde, chitanțele de plată a garanției, taxei de participare și costul documentației, toate documentele cerute la punctul 4. Documente necesare pentru participare la licitație, din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către proprietar (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI CU DESTINAȚIA SPAȚIU
MULTIFUNCȚIONAL IDENTIFICAT PRIN CF _____ CISNĂDIE NR. TOP _____,
SITUAT ÎN CISNĂDIE, STR. MĂGURII FN

10. Taxe și garanții

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

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

Pentru cel care a adjudecat licitația, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

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

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini se vor depune la caseria Primăriei orașului Cislădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Cislădie, cod fiscal 4406002 Consiliul Local Cislădie.

11. Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației.

Ofertanții participanți la licitație, sunt trecuți pe o listă de ordine a depunerii ofertei.

4

Ofertanților participanți la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista prevăzută la aliniatul precedent.

Președintele comisiei descrie obiectul vânzării, pentru fiecare spațiu separat, anunță prețul minim de pornire a licitației, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

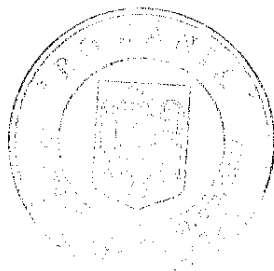
Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor, taxei de participare și contravaloarea documentației;

- licitația se desfășoară după regula oferta cea mai mare;
- președintele comisiei anunță prețul oferit de către toți participanții la licitație;
- spațiul se adjudecă celui ofertant care oferă prețul cel mai mare;
- ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, prețul oferit;
- În cazul adjudecării spațiului, comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.
- după achitarea întregii sume la care a fost adjudecat spațiul, se vor încheia actele notariale de vânzare-cumpărare.
- taxele de publicitate imobiliară îi privesc în exclusivitate pe cumpărător.

Președinte de ședință

Dănuț Mihai Filip



Contrasemnează

**Secretar d.,
Daniela Szasz**

