

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. 228**

privind constituirea comisiei de negociere a prețului pentru achiziționarea de către orașul Cisnădie a cotei de ½ din imobilul identificat în CF nr. 12850 Cisnădie nr. top 444/II/I/I, CF nr. 12851 Cisnădie nr. top 444/II/I/II și CF nr. 201 Cisnădie nr. top 444/II/I/III, situat în Cisnădie, str. Măgurii nr. 2 (în acte Piața Revoluției nr. 3)

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 28 noiembrie 2019;

Analizând Referatul de aprobare nr. 11112/23.08.2019 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 15489/20.11.2019 privind constituirea comisiei de negociere a prețului pentru achiziționarea de către orașul Cisnădie a cotei de ½ din imobilul identificat în CF nr. 12850 Cisnădie nr. top 444/II/I/I, CF nr. 12851 Cisnădie nr. top 444/II/I/II și CF nr. 201 Cisnădie nr. top 444/II/I/III, situat în Cisnădie, str. Măgurii nr. 2 (în acte Piața Revoluției nr. 3), întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr. 82/21.11.2019, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 69/21.11.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 103/21.11.2019;

Având în vedere prevederile art. 863 lit. „a” din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. „b” și alin. (4) lit. „a”, art. 139 alin (2), art.140 alin.(1), art.196 alin.(1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare nr. 1398/18.11.2019 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 15540/20.11.2019, întocmit de S.C. Gabrifconf Impex S.R.L., având ca obiect subapartamente nr. I, II, III situate în Cisnădie, str. Măgurii nr. 2 (în acte Piața Revoluției nr. 3).

**Art.2** Se constituie comisia de negociere a prețului pentru achiziționarea de către Orașul Cisnădie a cotei de ½ din imobilul identificat în CF nr. 12850 Cisnădie nr. top 444/II/I/I, CF nr. 12851 Cisnădie nr. top 444/II/I/II și CF nr. 201 Cisnădie nr. top 444/II/I/III, situat în Cisnădie, str. Măgurii nr. 2 (în acte Piața Revoluției nr. 3), în următoarea componență:

- Filip Dănuț Mihai - viceprimar
- Kieltsch Lucian Ionuț - consilier local
- Mancea Vasile – consilier local
- Florea Gabriel – consilier local
- Prie Ioan – inspector Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație

**Art.3** Comisia de negociere are împuternicire să negocieze prețul de achiziție având ca plafon maxim ½ din sumele stabilite în raportul de evaluare prevăzut la art. 1.

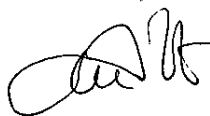
**Art.4** Comisia de negociere va înainta spre aprobare către Consiliul local Cisnădie raportul final cu privire la negocierile efectuate și prețul de achiziție negociat.

**Art.5** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează comisiei desemnate la art.2.

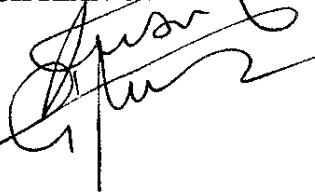
**Art.6** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 28 noiembrie 2019, cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva” și 1 abținere.

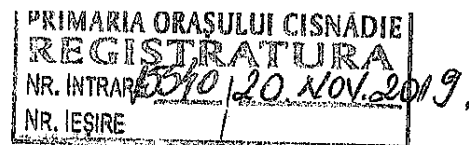
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu  
1 ex. Primar  
1 ex. Secretar  
1 ex. Dosar ședință  
1 ex. Evidență hotărâri  
1 ex. persoane desemnate ~ 5  
1 ex. Direcția tehnică —  
1 ex. Afișaj —



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## RAPORT DE EVALUARE

### Subapartamente nr.I ,II,III

Denumire	Su(m) descriere Cf	Nr. top	Cote indivize
Subapartament			Teren Constructie
Subapartament III	12,54 Camera	201 444/III/II	63,62 din 32 Pivnita comuna
	16,31 Camera		18,23 din
	7,07 Hol		cota de 92/125
	1,67 Baie		Ziduri, inst 20%
<b>Total</b>	<b>37,59</b>		<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>
in curte	7,46 magazine		
<b>Total apartament</b>	<b>45,05</b>		
Subapartament II	25,99 Camera	12,851 444/III/II	116,2 din 321 Pivnita comuna
	15,65 Camera		33,29 din
	6,28 Baie		cota de 92/125
	14,34 Bucatarie		Ziduri, inst 36%
	6,4 Hol		Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II
<b>Total</b>	<b>68,66</b>		
Subapartament nr. I	39,52 Camera	12.850 444/II/II	141,28 Pivnita com Stat Roman expr
Etaj corp A	13,78 Camera		din 321,10/4 40,48 din adm IGOC
	27,15 Bucatarie		cota de 92/125
	3,03 Baie		Ziduri, inst 44%
<b>Total</b>	<b>83,48</b>		<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>

Adresa: Cisnădie , strada Magurii Nr. 2 –in acte Piata Revolutiei , NR.3

Proprietar:

STATUL ROMAN ;1/2 PARTE –expropriere cu incheiere cu nr.1455/1947 cf;

DREPT DE ADMINISTRARE OPERATIVA IN FAVOAREA:INTREPRINDEREA DE GOSPODARIE  
ORASENEASCA CISNADIE;

-cu titlu de transfer de la Sfatul Popular al orasului Cisnădie cu incheiere cu nr.:2705/1967 cf;

-DR. JEKELI WOLFANG ERASMUS COTA PARTE 1/10;

-BINDER ILSE CRISTINE COTA 1/10;

-OLEINEK FREYA SIBILLE BARBARA COTA 1/10 ;

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**-HESS NORDUN LILLIANE COTA 1/10;**

**-JEKELI DORF EKKEHARDT –COTA 1/10**

**Sucesiune cu incheiere cu nr .104727 din 07.12.2017 cf**

**Solicitant: Orasul Cisnădie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie**

**Data inspectiei: 15.11.2019**

**Data evaluării: 15.11.2019**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 18.11.2019**

***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.***

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Catre:

**Orasul Cisnădie , in calitate de Client**

si

**Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre achizitie.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

GABRICONF IMPEX SRL



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **CUPRINS**

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluării

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Nr. raport/1398/18.11.2019

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat
Proprietate	Existenta
Tip proprietate evaluata	Teren + constructii
Subtip proprietate	subapartamente
Cod postal	555300
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Magurii nr. 2 –in acte Piata Revolutiei / nr.3
Carte Funciara nr.	12.850;12.851,201
Numar cadastral/top	444/II/I/III, 444/IV/I/II 444/II/I
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. –nr. cerere 70858/20.08.2019;82260/23.09.2019; 82.261/23.09.2019
Dreptul de proprietate	Constructie: conform cf STATUL ROMAN ;1/2 PARTE –expropriere cu incheiere cu nr.1455/1947 cf; DREPT DE ADMINISTRARE OPERATIVA IN FAVOAREA:INTREPRINDEREA DE GOSPODARIE ORASENEASCA CISNADIE; -cu titlu de transfer de la Sfatul Popular al orasului Cisnădie cu incheiere cu nr.:2705/1967 cf; -DR. JEKELI WOLFANG ERASMUS COTA PARTE 1/10; -BINDER ILSE CRISTINE COTA 1/10; -OLEINEK FREYA SIBILLE BARBARA COTA 1/10 ; -HESS NORDUN LILLIANE COTA 1/10; -JEKELI DORF EKKEHARDT –COTA 1/10

SC GABRICONF IMPEX SRL  
 C.U.I 15209600  
 J01/124/2003  
 Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
 Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
 Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
 Telefon +40 0751882384  
 Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

	Succesiune cu încheiere cu nr .104727 din 07.12.2017 cf		
	<p><i>Teren:</i> STATUL ROMAN ;1/2 PARTE –expropriere cu încheiere cu nr.1455/1947 cf;</p> <p>DREPT DE ADMINISTRARE OPERATIVA IN FAVOAREA:INTREPRINDEREA DE GOSPODARIE ORASENEASCA CISNADIE;</p> <p>-cu titlu de transfer de la Sfatul Popular al orasului Cisnădie cu încheiere cu nr.:2705/1967 cf;</p> <p>-DR. JEKELI WOLFANG ERASMUS COTA PARTE 1/10;</p> <p>-BINDER ILSE CRISTINE COTA 1/10;</p> <p>-OLEINEK FREYA SIBILLE BARBARA COTA 1/10 ;</p> <p>-HESS NORDUN LILLIANE COTA 1/10;</p> <p>-JEKELI DORF EKKEHARDT –COTA 1/10</p> <p>Succesiune cu încheiere cu nr .104727 din 07.12.2017 cf</p>		
Utilizare existenta constatata	<i>locuinte</i>		
	subapartament	Sut (mp)	197.19
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4.7669		
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	15.11.2019		
Data evaluării	15.11.2019		

**Valoarea de piata estimata :**

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban-oras mic</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , imobil Situat central</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare mediana</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , in zona bransat</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-subapartament</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt Sub apartamentele sunt situate in strada Magurii nr. 2; in acte figureaza strada piata Revolutiei ; nr. 3 -imobilul a fost evaluat conform descrierii din acte; -nu au fost puse la dispozitie documente prind inscrierea proprietarilor in cf –se presupune ca acestea exista la primarie</i>
Valoare de piata estimate	<i>385.600 lei echivalent 80.900 lei</i>

**DEFALCAT VALORI /SUBAPARTAMENT**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnadia**

Denumire	Su(m)p descriere Cf	Nr. top	Cote indivize		Valoare de piata ESTIMATA	
			Teren	Constructie	Lei	Euro
Subapartament						
Subapartament III	12,54 Camera	201 444/II/III	63,62 din 32	Pivnita comuna		
	16,31 Camera			18,23 din		
	7,07 Hol			cota de 92/125		
	1,67 Baie			Ziduri, inst 20%		
Total	37,59			Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II		
in curte	7,46 magazie					
Total	45,05				110.600	23.200
Subapartament II	25,99 Camera	12,851 444/II/II	116,2din 32	Pivnita comuna		
	15,65 Camera			33,29 din		
	6,28 Baie			cota de 92/125		
	14,34 Bucatarie			Ziduri, inst 36%		
	6,4 Hol			Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II		
Total	68,66				122.500	25.700
Subapartament nr. I	39,52 Camera	12.850 444/III/I	141,28	Pivnita com Stat Roman expr		
Etaj corp A	13,78 Camera		din 321,10/4	40,48 din adm IGOC		
	27,15 Bucatarie			cota de 92/125		
	3,03 Baie			Ziduri, inst 44%		
Total	83,48			Cs , Pod 1/2 parte ptr. St	152.500	32.000
TOTAL IMOBIL	197,2				385.600	80.900

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2019



**Parafa firmei**



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

#### TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

Lucrarea este efectuată de SC GABRICONF IMPEX SRL , prin Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimație nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestată, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

#### **1. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați**

Client Persoana Juridică: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piața Revoluției , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

#### **2. Scopul evaluării**

Evaluarea este realizată pentru **achiziție**–

Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**3. Identificarea imobilului supus evaluării**

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie construcțiile astfel :

Denumire	Su(m) descriere Cf	Nr. top	Cote indivize
Subapartament			Teren Constructie
Subapartament III	12,54 Camera	201 444/II/I/I	63,62 din 32 Pivnita comuna
	16,31 Camera		18,23 din
	7,07 Hol		cota de 92/125
	1,67 Baie		Ziduri, inst 20%
Total	37,59		Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II
in curte	7,46 magazie		
Total apartament	45,05		
Subapartament II	25,99 Camera	12,851 444/II/I/I	116,2 din 321 Pivnita comuna
	15,65 Camera		33,29 din
	6,28 Baie		cota de 92/125
	14,34 Bucatarie		Ziduri, inst 36%
	6,4 Hol		Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II
Total	68,66		
Subapartament nr. I	39,52 Camera	12.850 444/II/I/I	141,28 Pivnita com Stat Roman expr
Etaj corp A	13,78 Camera		din 321,10/4 40,48 din adm IGOC
	27,15 Bucatarie		cota de 92/125
	3,03 Baie		Ziduri, inst 44%
Total	83,48		Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II

Imprejmuire: da

Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare ,gaz-bransat.

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , Strada Magurii nr. 2 ; in acte str.Piata Revolutiei , nr. NR.3 ,Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala:**

SC GABRICONF IMPEX SRL  
 C.U.I 15209600  
 J01/124/2003  
 Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
 Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
 Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
 Telefon +40 0751882384  
 Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Denumire	Su(m)p. descriere Cf	Nr. top	Cote indivize
<b>Subapartament</b>			<b>Teren Constructie</b>
<b>Subapartament III</b>	12,54 Camera	201 444/II/I/II	63,62 din 32 Pivnita comuna
	16,31 Camera		18,23 din
	7,07 Hol		cota de 92/125
	1,67 Baie		Ziduri, inst 20%
<b>Total</b>	<b>37,59</b>		<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>
<b>in curte</b>	<b>7,46 magazine</b>		
<b>Total apartament</b>	<b>45,05</b>		
<b>Subapartament II</b>	25,99 Camera	12,851 444/II/I/II	116,2din 321 Pivnita comuna
	15,65 Camera		33,29 din
	6,28 Baie		cota de 92/125
	14,34 Bucatarie		Ziduri, inst 36%
	6,4 Hol		Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II
<b>Total</b>	<b>68,66</b>		
<b>Subapartament nr. I</b>	39,52 Camera	12.850 444/II/I/I	141,28 Pivnita com Stat Roman expr
<b>Etaj corp A</b>	13,78 Camera		din 321,10/4 40,48 din adm IGOC
	27,15 Bucatarie		cota de 92/125
	3,03 Baie		Ziduri, inst 44%
<b>Total</b>	<b>83,48</b>		<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>

**Proprietar:** dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara astfel:

STATUL ROMAN ;1/2 PARTE –expropriere cu incheiere cu nr.1455/1947 cf;

DREPT DE ADMINISTRARE OPERATIVA IN FAVOAREA:INTREPRINDEREA DE GOSPODARIE

ORASENEASCA CISNADIE;

-cu titlu de transfer de la Sfatul Popular al orasului Cisnădie cu incheiere cu nr.:2705/1967 cf;

-DR. JEKELI WOLFANG ERASMUS COTA PARTE 1/10;

-BINDER ILSE CRISTINE COTA 1/10;

-OLEINEK FREYA SIBILLE BARBARA COTA 1/10 ;

-HESS NORDUN LILLIANE COTA 1/10;

-JEKELI DORF EKKEHARDT –COTA 1/10

Sucesiune cu incheiere cu nr .104727 din 07.12.2017 cf

SC GABRICONF IMPEX SRL  
 C.U.I 15209600  
 J01/124/2003  
 Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
 Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
 Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
 Telefon +40 0751882384  
 Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Denumire	Su(m)p descriere Cf	Nr. top	Cote indivize
Subapartament			Teren Constructie
Subapartament III	12,54 Camera	201 444/II/I/II	63,62 din 32 Pivnita comuna
	16,31 Camera		18,23 din
	7,07 Hol		cota de 92/125
	1,67 Baie		Ziduri, inst 20%
<b>Total</b>	<b>37,59</b>		<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>
in curte	7,46 magazine		
<b>Total apartament</b>	<b>45,05</b>		
Subapartament II	25,99 Camera	12,851 444/II/I/II	116,2din 32 Pivnita comuna
	15,65 Camera		33,29 din
	6,28 Baie		cota de 92/125
	14,34 Bucatarie		Ziduri, inst 36%
	6,4 Hol		Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II
<b>Total</b>	<b>68,66</b>		
Subapartament nr. I	39,52 Camera	12.850 444/II/I/I	141,28 Pivnita com Stat Roman expr
Etaj corp A	13,78 Camera		din 321,10/4 40,48 din adm IGOC
	27,15 Bucatarie		cota de 92/125
	3,03 Baie		Ziduri, inst 44%
<b>Total</b>	<b>83,48</b>		<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>

**4. Tipul valorii**

Se estimeaza Valoarea de piața.

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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

**5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 15.11.2019

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, in prezenta reprezentant proprietar,

Data evaluării: 15.11.2019

Data intocmirii raportului: 18.11.2019

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

**7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru COMPARABILA A: internet și informații telefonice
- <https://www.olx.ro/oferta/casa-ultracentral-strada-cindrel-cisnadie-IDcSdEp.html#a2b7a2593a;promoted>
- pentru COMPARABILA B: internet și informații telefonice
- <https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-la-casa-IDcT72b.html#a2b7a2593a>
- pentru COMPARABILA C: internet și informații telefonice
- <https://lajumate.ro/apartament-la-casa-in-zona-centrala-de-in-cisnadie-10182303.html>
- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

**8. Ipoteze și ipoteze speciale**

**Ipoteze:**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, 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

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

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

**-documentele cu care au fost pusi în posesie proprietarii , nu au fost prezentate se presupune ca acestea exista la primarie ;**

**Nu sunt**

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

Raportul de evaluare sau oricare altă referință 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.

**9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor**

**2018**, compuse din:

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
Standarde Generale

SEV100 – Cadrul general;  
SEV101 – Termenii de referință ai evaluării  
SEV102 – Implementare;  
SEV103 – Raportare  
Standarde pentru active  
SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

**10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

**13. Riscul evaluării**

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
  - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip baza sportivă s-a apelat la abordarea prin piață .
  - Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piață puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută

SC GABRICONF IMPEX SRL  
 C.U.I 15209600  
 J01/124/2003  
 Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
 Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
 Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
 Telefon +40 0751882384  
 Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării

**I. PREZENTAREA DATELOR**

**1. Descrierea juridică**

Au fost prezentate următoarele documente pentru identificare și susținerea dreptului de proprietate:

Denumire	Su(m)p descriere Cf	Nr. top	Cote indivize	
Subapartament			Teren	Construcție
Subapartament III	12,54 Camera	201 444/II/II	63,62	din 32 Pivnița comună
	16,31 Camera			18,23 din
	7,07 Hol			cota de 92/125
	1,67 Baie			Ziduri, inst 20%
<b>Total</b>	<b>37,59</b>			<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>
in curte	7,46 magazie			
<b>Total apartament</b>	<b>45,05</b>			
Subapartament II	25,99 Camera	12,851 444/II/II	116,2	din 321 Pivnița comună
	15,65 Camera			33,29 din
	6,28 Baie			cota de 92/125
	14,34 Bucatarie			Ziduri, inst 36%
	6,4 Hol			Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II
<b>Total</b>	<b>68,66</b>			
Subapartament nr. I	39,52 Camera	12.850 444/II/II	141,28	Pivnița com Stat Roman expr
Etaj corp A	13,78 Camera		din 321,10/4	40,48 din adm IGOC
	27,15 Bucatarie			cota de 92/125
	3,03 Baie			Ziduri, inst 44%
<b>Total</b>	<b>83,48</b>			<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului / plan situație întocmit de Ștefan Chilon autorizat de ANCPI SIBIU.

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra imobilului analizat aparține :

STATUL ROMAN ;1/2 PARTE –expropiere cu încheiere cu nr.1455/1947 cf;

DREPT DE ADMINISTRARE OPERATIVĂ ÎN FAVOAREA: ÎNȚEPRINDEREA DE GOSPODĂRIE

ORĂȘENEASCA CISNĂDIE;

-cu titlu de transfer de la Sfatul Popular al orașului Cisnădie cu încheiere cu nr.:2705/1967 cf;

-DR. JEKELI WOLFGANG ERASMUS COTA PARTE 1/10;

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

-BINDER ILSE CRISTINE COTA 1/10;

-OLEINEK FREYA SIBILLE BARBARA COTA 1/10 ;

-HESS NORDUN LILLIANE COTA 1/10;

-JEKELI DORF EKKEHARDT –COTA 1/10

Sucesiune cu încheiere cu nr .104727 din 07.12.2017 cf

Sarcini înscrise: NU SUNT.

Mentiune: În scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

## **2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Magurii , Nrt. 2 –în acte Strada Piata Revolutiei NR.3 zona în stagnare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: în zona
- Retea urbana de apa: în zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: În zona
- Retea urbana de canalizare: în zona
- Retea urbana de telefonie: În zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada Magurii nr. 2 (Piata Revolutiei)
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

## **3. Declariere amplasament**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada Magurii , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în stagnare, situata in zona centrala localității Cisnădie zona A.
- Accesul la teren se face din strada Magurii , strada asfaltata cu o banda pe sens;

4. Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse in garantie nu induc suspectare de poluanti.

**5. Decrierea terenului**

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 321 mp-cote indivize din acte, categoria de folosinta: curti constructii, zona mixta cu cladiri de tip locuințe, si spatii comerciale si birouri;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Magurii ( Piata Revolutiei )
- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gaze -bransat.

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

**6. Date privind impozitele si taxele**

În conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cisnădie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

**7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente**

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri in scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

**II. ANALIZA DE PIATA**

Analiza preliminară a economiei:

Regiunea de Vest a tarii a capatat proportii remarcabile in ultimii ani. Zona s-a dezvoltat spectaculos, într-un mod

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

superior mediei romanesti, beneficiind de influente puternice din spatiul german si central european. Investitorii straini si-au intreptat atentia catre orase precum Timisoara si Cluj Napoca, intuind oportunitatile substantiale ale acestor pietee emergente. Cu un viitor promitator, cele doua centre devenite puncte de reper pentru sectoare economice diverse isi continua galopant ascensiunea. Circumstantele favorabile i-au facut pe multi sa se stabileasca in partea de Vest a Romaniei, atrasi fiind de nivelul ridicat de calificare pentru forta de munca, apropierea de mediile occidentale sau mentalitatea cosmopolita. Provocarile si dorinta de a performa in tot au creat o adevarata rivalitate intre orasele vestice, fiecare incercand sa obtina experiente inovatoare. De ce sa ne mutam in Timisoara? Orasul de pe ...

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/>

Guvernul mizeaza in acest an pe o crestere economica de 5,5%.

Fata de acelasi trimestru din anul 2018, Produsul intern brut (PIB) a inregistrat o crestere cu 5% pe seria bruta si cu 5,1% pe seria ajustata sezonier.

Pe seria ajustata sezonier, in trimestrul I 2019, comparativ cu trimestrul anterior, economia a crescut cu 1,3%. Fata de acelasi trimestru din anul 2018, economia a inregistrat o crestere cu 5,1%

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/economia-romaniei-a-crescut-in-primul-trimestru-cu-5-la-suta-1561601>

În zona de formare a PIB sunt dezamăgiri, dar și unele surprize. Industria a mers prost, probabil că va da cu minus în creșterea economică. Ceva speranțe vin de la construcții, care la trei luni au avut o creștere de aproape 6%. E o performanță pentru acest sector. Cel puțin creșterea din martie a fost cea mai bună evoluție lunară din septembrie 2008 încoace. E un avans generat în principal de sectorul rezidențial de locuințe.

Cu lucrările de infrastructură ale statului...mai subțire. Crește sectorul, dar mai departe va presupune chestiuni delicate. Dezvoltarea imobiliară se face preponderent pe creditare, deci va genera îndatorare mai încolo. Chiar azi erau câteva date interesante despre mișcările din economia americană. Șeful unui fond de investiții reclama că în ultimii cinci ani avansul produsul intern brut al Statelor Unite a fost rezultatul exclusiv al îndatorării. PIB-ul nominal a crescut cu 4,3% iar datoria cu 4,7%, pe toate componentele sale - publică, corporativă și domestică.

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

<https://www.digi24.ro/stiri/economie/finante-economie/analiza-cat-de-reala-e-cresterea-economica-de-5-ce-spun-specialistii-despre-cifra-care-a-intrecut-cele-mai-optimiste-estimari-1131093>

Preturile proprietatilor rezidentiale au crescut cu 0,4% în trimestrul al doilea din 2019, comparativ cu cel dintâi, în timp ce ritmul anual de crestere a ajuns la 3,5%, fata de 4,6% în cele trei luni anterioare. Ultimul trimestru în care cel din urma indicator a avut o trajectorie ascendenta a fost trimestrul al doilea din 2017, când marja anuala de crestere se situa la o valoare de 13%. Interdependena fata de pietele europene este una puternica: în primul trimestru din 2019 preurile locuintelor din cele 28 de state ale Uniunii Europene s-au majorat cu 0,3%, în vreme ce cresterea anuala a fost de 4%. Pentru aceeași perioada, INS raporteaza pentru România un avans trimestrial de 0,1% si unul anual de 3,3%.

În al doilea trimestru al anului în curs, ritmul de crestere a preturilor solicitate pentru proprietatile rezidentiale din România a continuat sa încetineasca, ajungând la o medie de 0,4% faa de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. De menionat este ca acest avans reprezinta aproximativ jumatate din cel consemnat în trimestrul anterior, anume 0,8%.

Si raportat la perioada similara a anului precedent evolutia preturilor a fost una ascendenta în majoritatea marilor orase analizate; Cele mai semnificative marje anuale de crestere au fost consemnate în Braila (7,2%), Brasov (7,1%), Galati (5,9%), Ploiesti (4,9%) si Cluj-Napoca (4,3%), în vreme ce, în Bucuresti, preturile s-au majorat cu doar 2%. Cu un avans de 65% în ultimii cinci ani, Cluj-Napoca este orasul care a recuperat cel mai mult din scaderea provocata de recesiune, la o mare distanta situându-se Capitala, cu un plus de doar 31%.

Zonă rezidențială de mixta de spatii comerciale administrative si de locuințe+locuinte P+1

Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare

Din punct de vedere economic: zona cu economie activa in dezvoltare

Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici.

In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca piata proprietatilor rezidentiale de tip apartamente, amplasate in imobile cu regim de inaltime P+1E ;apartamente in case vechi din zona centrala a Mun Cisnădie. Preturile vehiculate sunt prezentate in capitolul de evaluare prin metoda comparatiei.

**Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: Piata specifica**

### **Tipul proprietății; definirea pieței**

Piața imobiliara este definita de piata imobilelor de tip apartament in case vechi situate in zona Centrala sau alte zone ale municipiului , zona centrala a orasului.

Potrivit anunțurilor postate pe site-urile de specialitate prețurile cerute variaza în funcție de dotările apartamentului, de zonă, dar și în funcție de disponibilitatea de a vinde rapid sau de a aștepta cumpărătorul potrivit. In zonele bune, apartamentele bine amenajate rămân la prețuri mult prea mari pentru buzunarele multora dintre potentialii cumparatori.

Zona este mixta cu spatii comerciale si adm . precum si rezidentiale, preponderent cu case vechi construite in perioada 1900-1960, cu suprafete cuprinse intre 45-100 mp utili pentru 2 camere. Pretul de tranzactionare difera in functie de utilitati, zona, etaj si finisaje. Din analiza realizata in zona centrala pentru apartamente 2 camere, semidecomandate, finisaje obisnuite intre 300-500 euro /mp

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

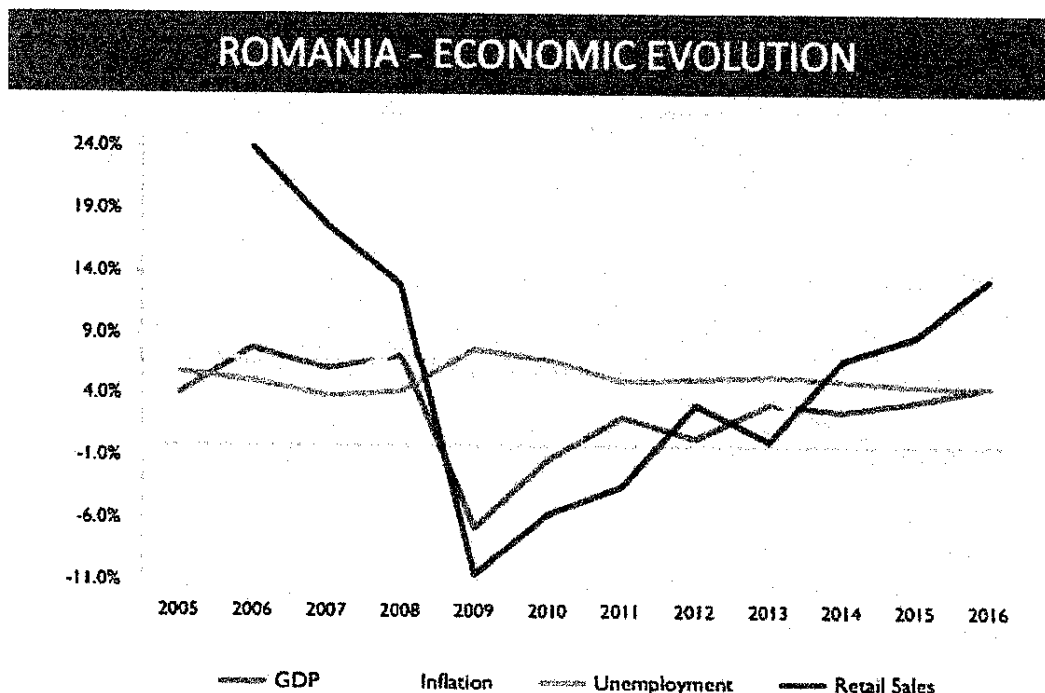
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

### Scurtă analiză a pieții imobiliare

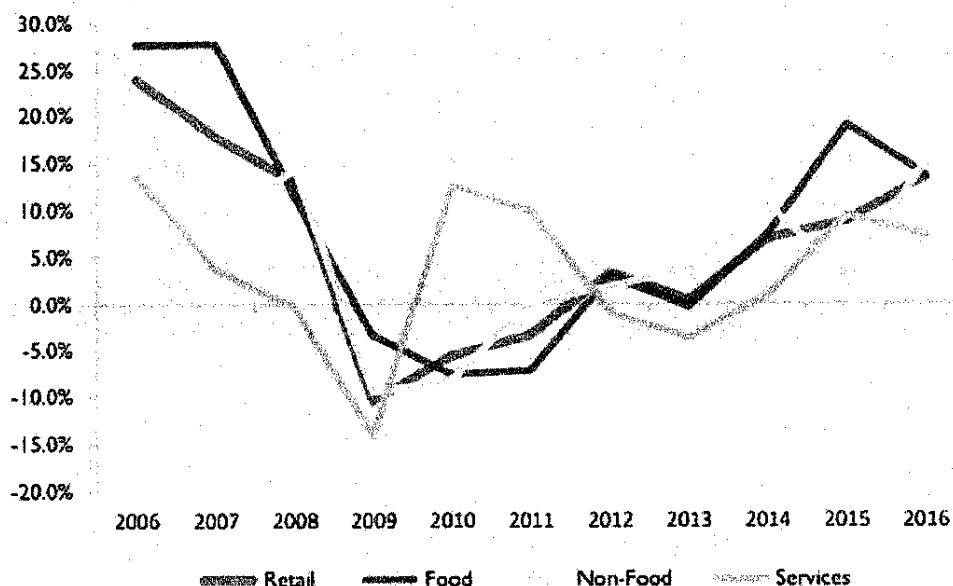
Piața imobiliară este strâns legată de activitatea economică a unei țări. După anul 2008 România a intrat într-o criză financiar-economică, care a avut un impact major în reducerea substanțială a tranzacțiilor pe piața imobiliară. Criza a afectat atât cantitativ cât și calitativ piața imobiliară. În anul 2016 România a cunoscut cea mai mare creștere economică de după 2008. Principala sursă de creștere a fost cea a consumului intern, fiind stimulată de reducerile fiscale, creșterile salariale. PIB-ul a cunoscut o creștere de 4,8%, cea mai mare creștere din UE. De asemenea a crescut alături de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scăzut rata dobânzi, iar inflația a rămas constantă. O evoluție a acestor indicatori este arătat în graficele de mai jos:



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## ROMANIA - RETAIL SALES EVOLUTION



### 3.2. Oferta competitiva

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic și până în prezent (rezultând din anumite active aflate în patrimoniul unor orașe, sate).

### 3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este în stagnare. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii cumpărători, de cât de facil este accesul clienților și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

### Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată în zona centrală, având o atractivitate scăzută pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață, mai ales ale bazelor sportive și de agrement;

Piața imobiliară a imobilelor similare în zona este slabă pentru că există cerere mică

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

datorita prudentei investitorilor, lipsei salariilor mari , precum si a influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

### **III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

**Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

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

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, si amplasarea imobilului cea mai buna utilizare este pentru **locuinta rezidentiala** .

#### **IV. EVALUARE**

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, **Standardele de Evaluare ANEVAR** prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare, si anume: *abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost*, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata, judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat

SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
spre analiza.

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

#### **4.2.1 Comparatia directa**

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind chirie de proprietăți similare, în scopul evaluării chiriei imobilului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre baze sportive, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, dotări, compunere și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață a chiriei pentru baza sportiva prin tehnica comparației directe

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>385.600 LEI echivalent 80.900 euro</b>
---	---

Analitic :

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Denumire	Su(m) descriere Cf	Nr. top	Cote indivize		Valoare de piata ESTIMATA	
			Teren	Constructie	Lei	Euro
<b>Subapartament</b>						
<b>Subapartament III</b>	12,54 Camera	201	444/II/III	63,62 din 32	Pivnita comuna	
	16,31 Camera				18,23 din	
	7,07 Hol				cota de 92/125	
	1,67 Baie				Ziduri, inst 20%	
<b>Total</b>	<b>37,59</b>				<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II</b>	
<b>in curte</b>	<b>7,46 magazine</b>					
<b>Total</b>	<b>45,05</b>					<b>110.600 23.200</b>
<b>Subapartament II</b>	25,99 Camera	12,851	444/II/II	116,2din 32	Pivnita comuna	
	15,65 Camera				33,29 din	
	6,28 Baie				cota de 92/125	
	14,34 Bucatarie				Ziduri, inst 36%	
	6,4 Hol				Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II	
<b>Total</b>	<b>68,66</b>					<b>122.500 25.700</b>
<b>Subapartament nr. I</b>	39,52 Camera	12.850	444/III/II	141,28	Pivnita com Stat Roman expr	
<b>Etaj corp A</b>	13,78 Camera			din 321,10/4	40,48 din adm IGOC	
	27,15 Bucatarie				cota de 92/125	
	3,03 Baie				Ziduri, inst 44%	
<b>Total</b>	<b>83,48</b>				<b>Cs , Pod 1/2 parte ptr. Si</b>	<b>152.500 32.000</b>
<b>TOTAL IMOBIL</b>	<b>197,2</b>					<b>385.600 80.900</b>

**Abordarea prin venit - metoda capitalizarii venitului:**

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz, proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenteaza valoarea proprietatii.

Chiria este perceputa in valuta, fiind in cuantum de 170-220 Euro/luna, plata facandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obtinuta din analiza de piata realizata de evaluator.

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate modern, s-a scazut din valoarea estimata suma de 2,000 euro, pentru mobilare si utilare cu electrocasnice. In obligatiile de plata ale proprietarului intra, de asemenea, plata taxelor si impozitelor. Capitalizarea venitului este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimat al venitului net intr-un indicator de evaluare a proprietatii.

In cazul de fata, s-au ales oferte de apartamente din aceeasi zona cu chirii similare pentru astfel de apartamente. **Anexa B**

**Analitic :**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Denumire	Su(m) descriere Cf	Nr. top	Cote indivize		ABORDARE PRIN VENIT		
			Teren	Constructie	Lei	euro	
Subapartament III	12,54 Camera	201	444/III/III	63,62 din 32	Pivnita comuna		
	16,31 Camera				18,23 din		
	7,07 Hol				cota de 92/125		
	1,67 Baie				Ziduri, inst 20%		
Total	37,59				Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. LH		
in curte	7,46 magazie						
Total	45,05					113900	23.900
Subapartament II	25,99 Camera	12,851	444/III/II	116,2din 32	Pivnita comuna		
	15,65 Camera				33,29 din		
	6,28 Baie				cota de 92/125		
	14,34 Bucatarie				Ziduri, inst 36%		
	6,4 Hol				Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. LH		
Total	68,66					123500	25.900
Subapartament nr. I	39,52 Camera	12.850	444/II/I	141,28	Pivnita com Stat Roman expr		
Etaj corp A	13,78 Camera			din 321,10/4	40,48 din adm IGOC		
	27,15 Bucatarie				cota de 92/125		
	3,03 Baie				Ziduri, inst 44%		
Total	83,48				Cs , Pod 1/2 parte ptr. S	154000	32.300
TOTAL IMOBIL	197,2					391400	82.100

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	391.400 LEI, echivalent 82.100 EURO
---	--

**V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

In scopul analizei rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, metodele analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- **Abordare prin piata : 385.600 LEI echivalent 80.900 EURO**

**Abordare prin venit -391.400 echivalent 82.100 euro**

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

**Adecvarea:** atat abordarea prin piata, cat si abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, insa avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prin piata este cea mai adecvata;

**Precizia:** Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate, astfel ca la abordarea prin piata au fost utilizate oferte scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/propietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente, insa de multe ori in piata

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

pentru inchiriere nu este recunoscuta in pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel incat sa poata fi inchiriat;

**Cantitatea informatiilor:** adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent, cat si oferte pe piata).

Avand in vedere, pe de o parte, rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie este valoarea obtinuta prin abordarea prin piata. Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare. Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine sau probabilitatea ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincidă exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerei de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

**VALOAREA DE PIATA**  
**385.600 LEI, echivalent 80.900 EURO**

**Analitic :**

Denumire	Su(m) descriere Cf	Nr. top	Cote indivize	Valoare de piata ESTIMATA	
				Lei	Euro
<b>Subapartament</b>			<b>Teren</b>	<b>Constructie</b>	
<b>Subapartament III</b>	12,54 Camera	201 444/II/III	63,62 din 32	Pivnita comuna	
	16,31 Camera			18,23 din	
	7,07 Hol			cota de 92/125	
	1,67 Baie			Ziduri, inst 20%	
<b>Total</b>	37,59			Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II	
<b>in curte</b>	7,46 magazie				
<b>Total</b>	45,05				110.600 23.200
<b>Subapartament II</b>	25,99 Camera	12,851 444/II/II	116,2din 32	Pivnita comuna	
	15,65 Camera			33,29 din	
	6,28 Baie			cota de 92/125	
	14,34 Bucatarie			Ziduri, inst 36%	
	6,4 Hol			Cs , Pod 1/2 parte ptr. Sub ap. I,II	
<b>Total</b>	68,66				122.500 25.700
<b>Subapartament nr. I</b>	39,52 Camera	12.850 444/II/I	141,28	Pivnita com Stat Roman expr	
<b>Etaj corp A</b>	13,78 Camera		din 321,10/4	40,48 din adm IGOC	
	27,15 Bucatarie			cota de 92/125	
	3,03 Baie			Ziduri, inst 44%	
<b>Total</b>	83,48			Cs , Pod 1/2 parte ptr. St	152.500 32.000
<b>TOTAL IMOBIL</b>	197,2				385.600 80.900

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA**

- **EVALUATOR AUTORIZAT,**

**AL.TOMI SORIN TOMA**

**Membru TITULAR ANEVAR,**

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



**VI. ANEXE**

**Localizare proprietate subiect:**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

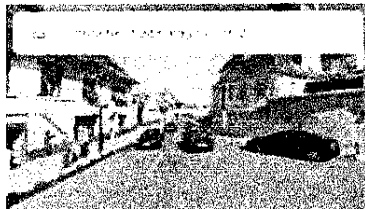
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Strada Măgurii 2

Information panel for the location, including a circular icon, a list of nearby points of interest, and a 'Fotografii' (Photos) section.



Strada Măgurii 2

Information panel for the location, including a circular icon, a list of nearby points of interest, and a 'Fotografii' (Photos) section.



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

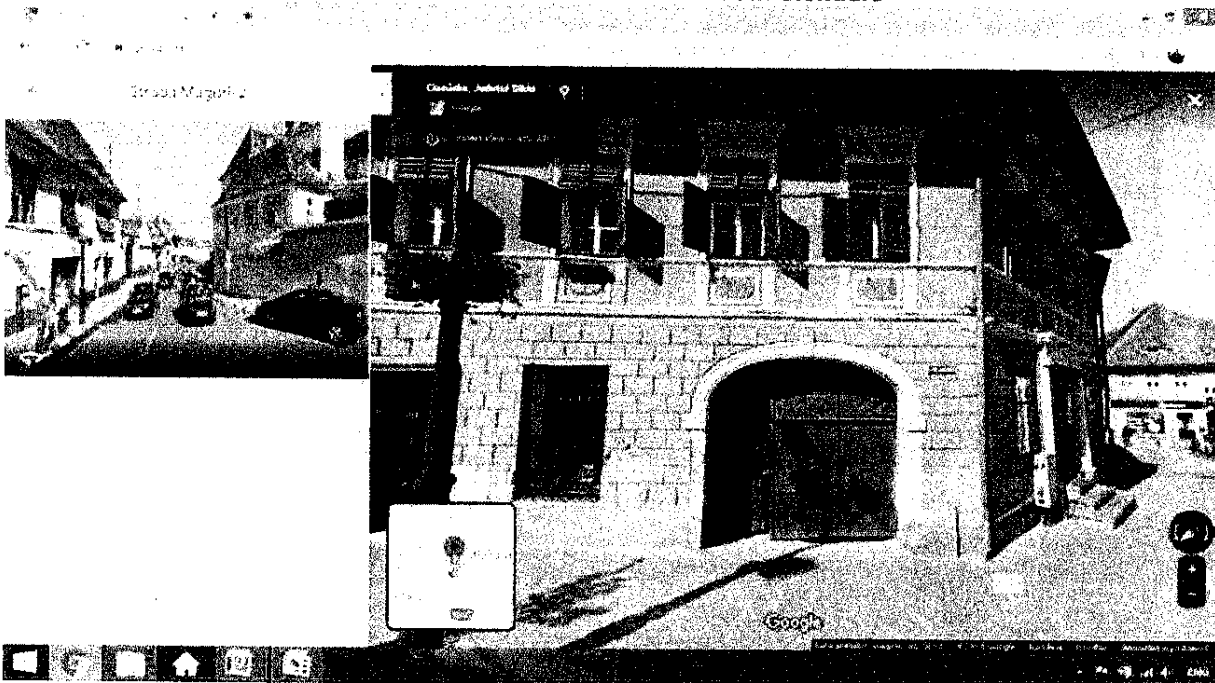
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**Fotografiile ale proprietății:**



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Anexe de calcul:**

**Anexa A**

**Subapartament III**

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	27000	38000	32000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ TRANZACȚIE	5%	25650	36100	30400

\*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața vânzătorilor și cumpărătorilor)

**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

Caracteristici specifice tranzacției /ofertei

PREȚ DE VÂNZARE NEGOCIAT		25650	36100	30400
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25650	36100	30400
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare pt. condițiile de vânzare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25650	36100	30400
Condiții de piață	nov.19	nov.19	nov.19	nov.19
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Nu	Nu	Nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400

Caracteristici specifice proprietății

Condiții de localizare	Cisnădie , str. Piata Revoluției nr. 3 central	Cisnădie central similar	Cisnădie central similar	Cisnădie central similar
------------------------	---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>25650</b>	<b>36100</b>	<b>30400</b>
<b>Data PIF</b>	1940	1940	2019	2010
Ajustare %		0,0	0,0	0,0
Ajustare		0	0	0
<b>Regim de înălțime bloc</b>	P+1E	P+1E	P+1E	P+1E
<b>Etaaj</b>	P	P	P	P
Ajustare (%)		0,0	0,0	0,0
Ajustare		0	0	0
<b>Suprafata utila apartament (mp)</b>	37,59	76,00	96,00	61,00
<b>Ajustare suprafata mp</b>		<b>-38,4</b>	<b>-58,4</b>	<b>-23,4</b>
Ajustare		-12963	-21965	-11667
<b>Tip apartament</b>	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Ajustare		0	0	0
<b>Finisaje</b>	finisaje obisnuite : tamplarie lemn , zugraveli lavabile ,parchet	finisaje obisnuite : tamplarie lemn , zugraveli lavabile ,parchet	finisaje obisnuite : tamplarie Pvc , zugraveli lavabile ,parchet	finisaje obisnuite : tamplarie lemn , zugraveli lavabile ,parchet
Ajustare		2500	2900	3000
<b>Sistem incalzire</b>	sobe teracota	sobe teracota	sobe teracota	sobe teracota
Ajustare		0	0	0
<b>Balcon</b>	0 balcoane	0 balcoane	0 balcoane	0 balcoane
Ajustare		0	0	0
<b>Termoizolatie exterioara a blocului</b>	da	da	da	da
Ajustare		0	0	0
<b>Magazie</b>	Da	da	nu	nu
Ajustare		0	1500	1500
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>-10463</b>	<b>-17565</b>	<b>-7167</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>15187</b>	<b>18535</b>	<b>23233</b>
<b>Componente nonimobiliare</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>15.187</b>	<b>18.535</b>	<b>23.233</b>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tuinicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Ajustare totală brută		15.463	26.365	16.167
Ajustare totală brută în procente		60,29%	73,03%	53,18%
Numar de ajustari		2	3	3
corectia totala bruta in procente				
	COMP. cu	ajustare minima	53,18%	
VALOAREA selectata euro	23.233			
VALOAREA euro rotunjita	23.200	valoare Euro /mp	617	
Valoare lei	110.600	valoare Lei /mp	2942	

Explicatii asupra ajustarilor aplicate

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Elemente de comparatii	Ajustari:			
Ajustare aplicata pentru pentru	Dreptul de proprietate transmis	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Ajustare aplicata pentru pentru	finanțare	0	0	0
Explicatia ajustarii	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Ajustare aplicata pentru pentru	Condiții de piață	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Ajustare aplicata pentru pentru	Condiții de localizare	0	0	0
Explicatia ajustarii	de zona -s-a aplicat tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru pentru	Data PIF	0	0	0
Explicatia ajustarii	similara,nu s-au aplicat ajustari toate apartamentele respecta aceleasi norme privind constructiile fid edificate inainte de 1970			
Ajustare aplicata pentru pentru	Regim de înălțime bloc	0	0	0
Explicatia ajustarii	sunt situate in case vechi, nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru pentru	Suprafata utila apartament (mp)	-12963	-21965	-11667
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata calculandu-se cu va pe mp			
Ajustare aplicata pentru pentru	Tip apartament	0	0	0
Explicatia ajustarii	decomandat, nu s-au aplicat ajustari.			
Ajustare aplicata pentru pentru	Finisaje	2500	2900	3000
Explicatia ajustarii	comparabila C are finisaje partial refacute -nus-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru pentru	Sistem incalzire	0	0	0
Explicatia ajustarii	sobe de teracota, nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru pentru	Balcon	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari - tehnica interviului,			
Ajustare aplicata pentru pentru	Termoizolatie exterioara a blocului	0	0	0





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari		
Ajustare aplicata pentru	Boxa/Alte spatii	0	1500
Explicatia ajustarii	fost estimata la cca 1500 euro -tehnica interului		
Ajustare aplicata pentru	Componente nonimobiliare	0	0
Explicatia ajustarii	Nu s-au aplicat ajustari		

**Subapartament II**

				1 EURO =	4,7669
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ				
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C	
Valoare de ofertare /VANZARE	Euro	27000	38000	32000	
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		Oferta	Oferta	Oferta	
PREȚ TRANZACȚIE	5%	25650	36100	30400	
<p>*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca baza atitudinea participanților pe piața, vânzătorii și cumpărătorii).</p>					

**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

Caracteristici specifice tranzacției /ofertei

PREȚ DE VANZARE NEGOCIIAT		25650	36100	30400
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25650	36100	30400
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare pt. condițiile de vânzare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25650	36100	30400
Condiții de plată	nov.19	nov.19	nov.19	nov.19
Ajustare pt. condițiile de plată %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de plată		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400
Cheltuielii necesare imediat după cumpărare		Nu	Nu	Nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400

Caracteristici specifice proprietății

Condiții de localizare	Cisnădie , str. Plata Revoluției nr. 3 central	Cisnădie central similar	Cisnădie central similar	Cisnădie central similar
------------------------	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>25650</b>	<b>36100</b>	<b>30400</b>
Data PIF	1940	1940	2019	2010
Ajustare %		0,0	0,0	0,0
Ajustare		0	0	0
<b>Regim de înălțime bloc</b>	P+1E	P+1E	P+1E	P+1E
<b>Eta</b>	P	P	P	P
Ajustare (%)		0,0	0,0	0,0
Ajustare		0	0	0
<b>Suprafata utila apartament (mp)</b>	68,66	76,00	96,00	61,00
Ajustare suprafata mp		-7,3	-27,3	7,7
Ajustare		-2477	-10281	3817
<b>Tip apartament</b>	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Ajustare		0	0	0
<b>Finisaje</b>	finisaje obisnuite : tamplarie lemn , zugravell lavabile , parchet	finisaje obisnuite : tamplarie lemn , zugravell lavabile , parchet	finisaje obisnuite : tamplarie Pvc , zugravell lavabile , parchet	finisaje obisnuite : tamplarie lemn , zugravell lavabile , parchet partial refacute
Ajustare		2500	2900	3000
<b>Sistem incalzire</b>	sobe teracota	sobe teracota	sobe teracota	sobe teracota
Ajustare		0	0	0
<b>Balcon</b>	0 balcoane	0 balcoane	0 balcoane	0 balcoane
Ajustare		0	0	0
<b>Termoizolatie exterioara a blocului</b>	da	da	da	da
Ajustare		0	0	0
<b>Magazie</b>	Da	da	nu	nu
Ajustare		0	1500	1500
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>23</b>	<b>-5881</b>	<b>8317</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>25673</b>	<b>30219</b>	<b>38717</b>
<b>Componente nonimobiliare</b>	nu	nu	da	nu
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>25.673</b>	<b>30.219</b>	<b>38.717</b>
Ajustare totală brută		4.977	14.681	8.317
Ajustare totală brută în procente		19,40%	40,67%	27,36%
<b>Numar de ajustari</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>corectia totala bruta in procente</b>	<b>COMP. cu</b>	<b>ajustare minima</b>	<b>19,40%</b>	
<b>VALOAREA selectata euro</b>	<b>25.673</b>			
<b>VALOAREA euro rotunjita</b>	<b>25.700</b>	valoare Euro /mp	<b>374</b>	
<b>Valoare lei</b>	<b>122.500</b>	valoare Lei /mp	<b>1784</b>	





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Ajustare aplicata pentru dreptul de proprietate transmis	0	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Ajustare aplicata pentru Condiții de finanțare	0	0	0	0
Explicatia ajustarii	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Ajustare aplicata pentru Condiții de piață	0	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata. si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Ajustare aplicata pentru Condiții de localizare	0	0	0	0
Explicatia ajustarii	zona -s-a aplicat tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru Data PIF	0	0	0	0
Explicatia ajustarii	similara,nu s-au aplicat ajustari toate apartamentele respecta aceleasi norme privind constructiile fide edificare inainte de 1970			
Ajustare aplicata pentru Regim de înălțime bloc	0	0	0	0
Explicatia ajustarii	sunt situate in case vechi, nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru Suprafata utila apartament (mp)	-2477	-10281	3817	
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata calculandu-se cu va pe mp			
Ajustare aplicata pentru Tip apartament	0	0	0	0

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Explicatia ajustarii	decomandat, nu s-au aplicat ajustari.			
Ajustare aplicata pentru	Finisaje	2500	2900	3000
Explicatia ajustarii	toate comparabilele au finisaje partial refacute			
Ajustare aplicata pentru	Sistem incalzire	0	0	0
Explicatia ajustarii	sobe de teracota, nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Balcon	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari - tehnica interviului.			
Ajustare aplicata pentru	Termoizolatie exteriora a blocului	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Boxa/Alte spatii	0	1500	1500
Explicatia ajustarii	estimata la cca1500 euro -tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru	Componente nonimobiliare	0	0	0
Explicatia ajustarii	Nu s-au aplicat ajustari			

**SUBAPARTAMENT I**

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	1 EURO = 4,7669			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoarea de ofertare /VÂNZARE	Euro	27000	38000	32000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ TRANZACȚIE	5%	25650	36100	30400

NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin apropierea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorilor și cumpărătorilor).

**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

Caracteristici specifice tranzacției /ofertei

PREȚ DE VÂNZARE NEGOCIAT		25650	36100	30400
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25650	36100	30400
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare pt. condițiile de vânzare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25650	36100	30400
Condiții de plată	nov.19	nov.19	nov.19	nov.19
Ajustare pt. condițiile de plată %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de plată		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Nu	Nu	Nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		25.650	36.100	30.400

Caracteristici specifice proprietății

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Condiții de localizare	Cisnădie , str. Piata Revoluției nr. 3 central	Cisnădie central similar	Cisnădie central similar	Cisnădie central similar
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>25650</b>	<b>36100</b>	<b>30400</b>
Data PIF	1940	1940	2019	2010
Ajustare %		0,0	0,0	0,0
Ajustare		0	0	0
<b>Regim de înălțime bloc</b>	P+1E	P+1E	P+1E	P+1E
<b>Eta</b>	P	P	P	P
Ajustare (%)		0,0	0,0	0,0
Ajustare		0	0	0
<b>Suprafata utila apartament (mp)</b>	83,48	76,00	96,00	61,00
Ajustare suprafata mp		7,5	-12,5	22,5
Ajustare		2525	-4708	11203
<b>Tip apartament</b>	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Ajustare		0	0	0
<b>Finisaje</b>	finisaje obisnute : tamplarie lemn , zugraveli lavabile ,parchet	finisaje obisnute : tamplarie lemn , zugraveli lavabile ,parchet	finisaje obisnute : tamplarie Pvc , zugraveli lavabile ,parchet	finisaje obisnute : tamplarie lemn , zugraveli lavabile ,parchet
Ajustare		1500	1500	1500
<b>Sistem incalzire</b>	sobe teracota	sobe teracota	sobe teracota	sobe teracota
Ajustare		0	0	0
<b>Balcon</b>	0 balcoane	0 balcoane	0 balcoane	0 balcoane
Ajustare		0	0	0
<b>Termoizolatie exterioara a blocului</b>	da	da	da	da
Ajustare		0	0	0
<b>Magazie</b>	Da	nu	nu	nu
Ajustare		2300	2900	3000
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>6325</b>	<b>-308</b>	<b>15703</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>31975</b>	<b>35792</b>	<b>46103</b>
<b>Componente nonimobiliare</b>	nu	nu	da	nu

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Ajustare		0	0	0
PRET AJUSTAT		31.975	35.792	46.103
Ajustare totală brută		6.325	9.108	15.703
Ajustare totală brută în procente		24,66%	25,23%	51,66%
Numar de ajustari		3	3	3
corectia totala bruta in procente				
	COMP. cu	ajustare minima	24,66%	
VALOAREA selectata euro	31.975			
VALOAREA euro rotunjita	32.000	valoare Euro /mp	383	
Valoare lei	152.500	valoare Lei /mp	1827	

Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Ajustare aplicata pentru	Dreptul de proprietate transmis	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Ajustare aplicata pentru	Condiții de finanțare	0	0	0
Explicatia ajustarii	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Ajustare aplicata pentru	Condiții de plată	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Ajustare aplicata pentru	Condiții de localizare	0	0	0
Explicatia ajustarii	zona -s-a aplicat tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru	Data PIF	0	0	0
Explicatia ajustarii	similara,nu s-au aplicat ajustari toate apartamentele respecta aceleasi norme privind constructiile fid edificate inainte de 1970			
Ajustare aplicata pentru	Regim de înălțime bloc	0	0	0
Explicatia ajustarii	sunt situate in case vechi, nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Suprafata utila apartament (mp)	2525	-4708	11203

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata calculandu-se cu va pe mp			
Ajustare aplicata pentru	Tip apartament	0	0	0
Explicatia ajustarii	decomandat, nu s-au aplicat ajustari.			
Ajustare aplicata pentru	Finisaje	2300	2900	3000
Explicatia ajustarii	nus-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Sistem incalzire	0	0	0
Explicatia ajustarii	sobe de teracota, nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Balcon	0	0	0
Explicatia ajustarii	au finisaje partial refacute - tehnica interviului,			
Ajustare aplicata pentru	Termoizolatie exterioara a blocului	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Boxa/Alte spatii	1500	1500	1500
Explicatia ajustarii	estimata la cca2300 euro -tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru	Componente nonimobiliare	0	0	0
Explicatia ajustarii	Nu s-au aplicat ajustari			

SUBAPARTAMENT III

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Anexa B**

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea de evaluat

Venit brut din chirii / an	2.040	Euro
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	170	
Venit brut efectiv	1.870	
Cheltuieli cu impozitul	50	
Cheltuieli cu asigurarea	20	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	10	
Total cheltuieli	80	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	1.790	
Rata de capitalizare "c"	6,90%	
Indicatie Valoare de piata	25.942	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{1.790}{6,90\%}$$

$$V_p = 25.900 \text{ Euro echivalent}$$

$$V_p = 123.500^{\text{lei}} \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-au estimat la	10	Euro/an
In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 5 % prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.		
Avand in vedere amplasamentul, suprafata, finisajele proprietatii subiect si suprafata s-a considerat o chirie obtenabila de	170	Euro/luna
Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate modern, s-a scazut din valoarea estimata suma de 1000 euro, pentru mobilare si utilare cu electrocasnice	2000	Euro
<b>Vp=</b>	<b>23.900</b>	Euro
<b>echivalent</b>		
<b>Vplei=</b>	<b>113.900</b>	Lei

SUBAPARTAMENT II

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Anexa B**

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea de evaluat

Venit brut din chirii / an	2.160	Euro
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	180	
Venit brut efectiv	1.980	
Cheltuieli cu impozitul	25	
Cheltuieli cu asigurarea	20	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	10	
Total cheltuieli	55	
Venit net din exploatare VNE	1.925	
Rata de capitalizare "c"	6,90%	
Indicatie Valoare de piata	27.899	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{1.925}{6,90\%}$$

$$V_p = 27.900 \text{ Euro}$$

echivalent

$$V_p = 133.000^{\text{€}} \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-au estimat la	10	Euro/an
In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 5 % prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.		
Avand in vedere amplasamentul, suprafata, finisajele proprietatii subiect si suprafata s-a considerat o chirie obtenabila de	180	Euro/luna
Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate modern, s-a sczut din valoarea estimata suma de 3.000 euro, pentru mobilare si utilare cu electrocasnice	2000	Euro
<b>Vp=</b>	<b>25.900</b>	Euro
<b>echivalent</b>		
<b>Vplei=</b>	<b>123.500</b>	Lei

SUBAPARTAMENT I

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Anexa B**

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea de evaluat

Venit brut din chirii / an	2.640	Euro
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	220	
Venit brut efectiv	2.420	
Cheltuieli cu impozitul	25	
Cheltuieli cu asigurarea	20	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	10	
Total cheltuieli	55	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	2.365	
Rata de capitalizare "c"	6,90%	
<b>Indicatie Valoare de piata</b>	<b>34.275</b>	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{2.365}{6,90\%}$$

$$V_p = 34.300 \text{ Euro}$$

echivalent

$$V_p = 163.500^{\text{lei}}$$

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-au estimat la	10	Euro/an
In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 5 % prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.		
Avand in vedere amplasamentul, suprafata, finisajele proprietatii subiect si suprafata s-a considerat o chirie obtenabila de	220	Euro/luna
Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate modern, s-a sczut din valoarea estimata suma de 3.000 euro, pentru mobilare si utilare cu electrocasnice	2000	Euro
<b>Vp=</b>	<b>32.300</b>	<b>Euro</b>
<b>echivalent</b>		
<b>Vplei=</b>	<b>154.000</b>	<b>Lei</b>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie  
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	180	200	210
Chirie negociata	170	190	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2.040	2.280	2.400
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	170	190	200
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.870	2.090	2.200
Cheltuieli aferente proprietarului	94	105	110
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.777	1.986	2.090
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	25.650	36.100	30.400
Rata de capitalizare (%)	6,9	5,5	6,9

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata  
totala de capitalizare cuprinsa intre

5,5

si

6,9

Tinand cont de gradul de  
comparabilitate al comparabilelor cu  
proprietatea analizata se alege rata de  
capitalizare indicata de Comparabila A  
(vezi grila de comparatii ) care are cel  
mai mic procent al ajustarii totale  
brute -comparabila cea mai apropiata  
ca si caracteristici cu proprietatea  
subiect

**6,90%**

Rata de capitalizare = VNE/ V

LINKURI –aceleasi ca la Abordare prin piata

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii  
in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltulele  
Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi  
mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile situandu-se la sau  
in jurul nivelului chiriilor din piata  
Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subintelese in rata de capitalizare

### Date despre vânzări și cotații

Comparabila A

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**



27 000 €

Casa Ultracentral. Strada Cindrel, Cisnădie!



Suprafata utilă a Casei este de 76 mp, compusă din Bucătărie 14.8 mp, Hol 2.3 mp, Sufragerie 32.9 mp, Dormitor 22.5 mp, Baie 3.6 mp. Intrarea în casă se face din curte. Vezi planul casei în poze!

Pe toată suprafața Casei este Pod înalt, care se poate mansarda.

Casa mai are o Pivniță de 32 mp, un șopron în curte și o grădină împrejmuită!

Terenul proprietății este de 332 mp (curte și grădină), în cotă indiviză.

Curtea este comună cu încă 6 familii.

Pentru mai multe Detalii și Poze click aici:  
[tepotajuta.ro/proprietati/ocazie-casa-ultracentral-strada-cindrel-cisnădie/](http://tepotajuta.ro/proprietati/ocazie-casa-ultracentral-strada-cindrel-cisnădie/)

Comision 0% pentru Cumpărător!

Pentru vizionarea Proprietății este nevoie de programare!

Căuneac Narcis  
+4 0786 225 226  
narcis(at)tepotajuta.ro  
tepotajuta.ro

Anunturi publicate de: TePotAjuta

<https://www.olx.ro/oferta/casa-ultracentral-strada-cindrel-cisnădie-IDcSdEp.html#a2b7a2593a;promoted>

Comparabila B

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

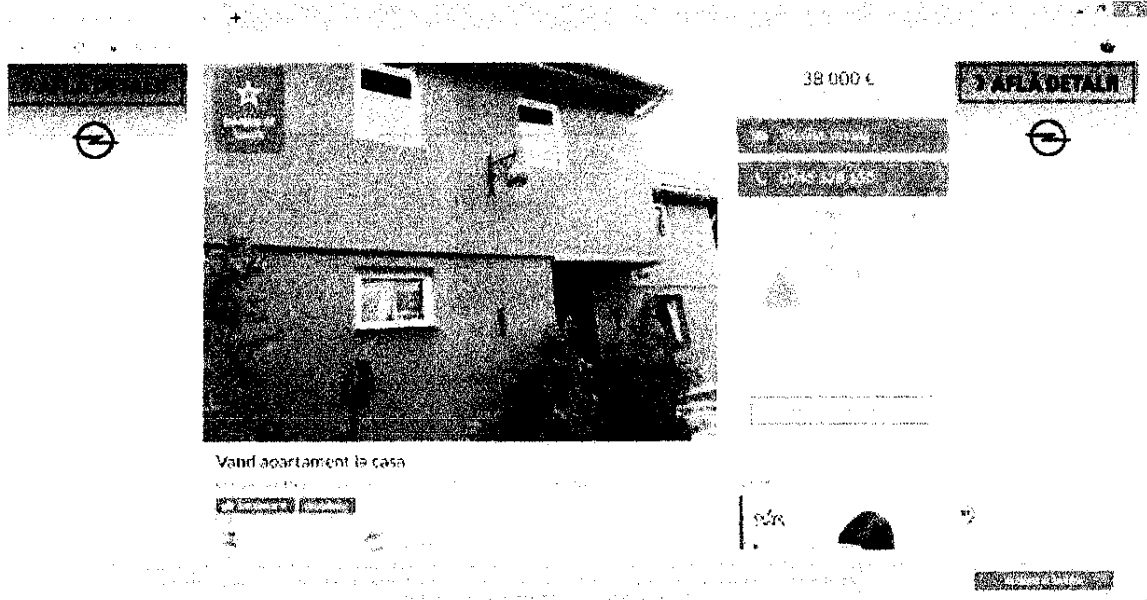
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Vand apartament la casa ,zona ultracentrala,partial renovata,curte comuna ,linistita,pretabil si pentru alta destinatie. 96 mp  
<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-la-casa-IDcT72b.html#a2b7a2593a>  
Comparabila C



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl. b3c, ap. 3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

## RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

lajumate.ro

Central 7

61 1940

partea Nedezmarcat

Casă/Vilă Renovată

Nemobilat

Preț de vânzare: 32000 €

Suprafață utilă: 61 mp

Număr camere: 2

Număr băi: 1

Tip imobil: Casă/Vilă

Confort: 2

Preț negociabil

Avantaje și beneficii: Locuința este pe partea din spate a curții și poate fi transformată într-un apartament cu 3 camere compus dintr-un living open space cu bucatăria și două dormitoare. Imobilul este situat la 2 minute față de centrul orașului iar în imediata apropiere sunt magazine, școli și celelalte puncte de interes public.

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate zilnic cu prețuri reale și ultimele anunțuri imobiliare adăugate intrați acum pe site-ul oficial TABOO Imobiliare: TABOO.ro

Precizați întotdeauna că ați văzut oferta cu ID: 21481

Sediul Sibiu: Sos. Alba Iulia Nr.83

<https://lajumate.ro/apartament-la-casa-in-zona-centrala-de-in-cisnădie-10182303.html>

Alte comparabile

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**



99 999 €

Casa individuala, zona Centrala, Cisnădie



Va propunem o casa de vanzare in Cisnădie, (Casa individuala), in zona Centrala, reper Spital. Comision 0 la achizitionare pentru aceasta casa de vanzare.

Casa are 4 camere, suprafata utila 300 mp si suprafata teren 160 mp, cu deschidere la strada de 18 ml. Separat de acest spatiu, mai sunt 3 terase cu suprafata de 28 mp.

Casa beneficiaza de pivnita.

<https://www.olx.ro/oferta/casa-individuala-zona-centrala-cisnădie-IDcqMDn.html#a2b7a2593a>



120 000 €

Casa centrala cu etaj in Cisnădie cu 2corpuri+terent+gara, Str. Lunga



Agentia imobiliara, Esanat Imob, va propune spre vanzare, o casa, formata din 2 corpuri + curte de 220 mp. Proprietatea este situata Central in Cisnădie, la 2 minute de Primarie, pe Strada Lunga.

Descriere imobil:

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

### **RAPORT DE EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Conform CF, proprietatea este formata din 2 corpuri, cu intrari separate, garaj, anexe, subsol si curte.

Corp 1: Suprafata utila de 120 mp si este formata din parter+etaj;

Parter: bucatarie 18 mp, camera 10 mp, casa scarii;

Etaj: 1 camera 20 mp, 1 camera 14 mp, hol si pod accesibil cu scara pliabila (podul este foarte bun utilizabil).

Corpul 1, este perfect pretabil pentru a locuinta, este renovat si utilat, bucataria se vinde impreuna cu mobila si electrocasnice, acoperisul este proaspat schimbat,

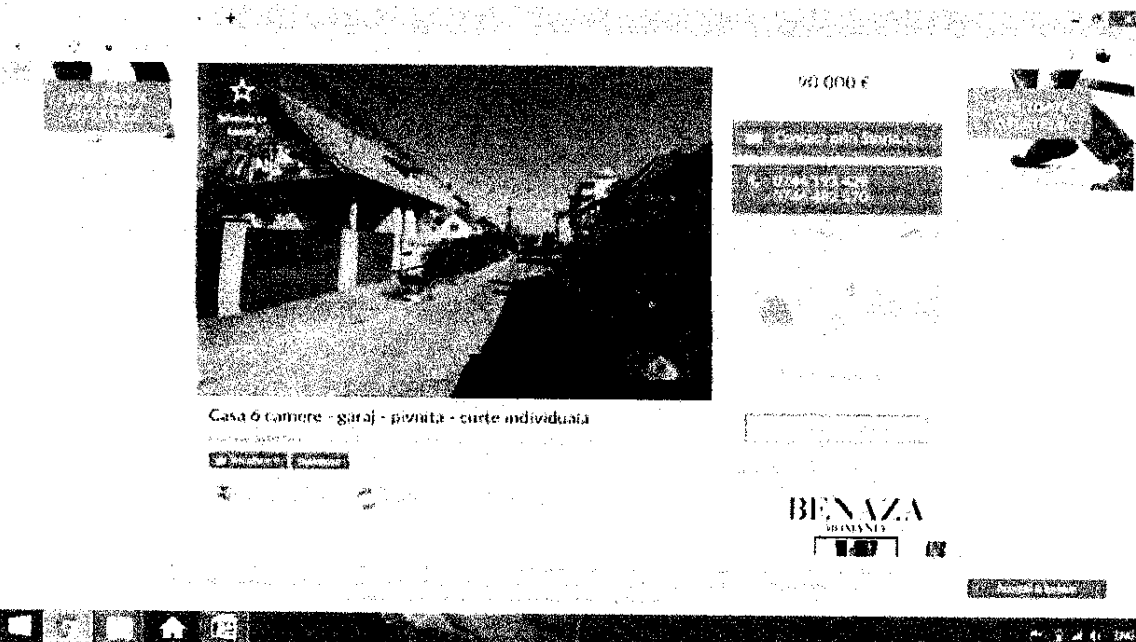
Corp 2: Suprafata utila de 120 mp, este integral construita la parter si este formata din:

1 camera 17 mp, 1 camera 18 mp, bucatarie 17 mp, camera 4 mp, baie 4 mp, camera 11 mp.

In momentul de fata, corpul 2 este folosit ca si spatii pentru depozitare, dar este perfect pretabil si pentru locuinta, imobilul se poate reconditiona complet, structura sa, fiind intacta!

Imobilul mai beneficiaza de teren 200mp, gara 11 mp, anexe si subsol.

<https://www.olx.ro/oferta/casa-centrala-cu-etaj-in-cisnadic-cu-2corpuri-teren-garaj-str-lunga-IDcYeyd.html#a2b7a2593a>



Casa de vanzare in Sibiu - Cisandia - duplex - 6 camere , pivnita + garaj - curte individuala  
Va propunem o casa de Vanzare in Sibiu, (Casa duplex), in Cisnădie, reper Stadion Cisnădie.  
Comision 0 la achizitionare pentru aceasta casa de vanzare in Sibiu.  
Casa de vanzare in Sibiu are 6 camere, suprafata utila 220 mp si suprafata teren 250 mp, cu deschidere la strada de 15 ml. Separat de acest spațiu mai este un garaj de aprox 20 mp si un atelier in curte.  
Casa beneficiaza de pivnita sub toata casa. Parte din pivnita a fost amenajata pentru a putea fi locuita.  
Proprietatea este intabulata si se poate cumpara de indata cu orice tip de credit (inclusiv PRIMA CASA.)

Data de predare: 30-45 zile dupa semnarea contractului de vanzare cumparare.

Stadiul de predare: Imobilul se va preda la stadiul de finisat la cheie si partial mobilat si utilat.

Scurta descriere:

Locuinta are structura din caramida si dispune de 6 camere, 3 bai, pivnita, garaj, atelier si pod.

Regimul de inaltime al casei este: D+P+M

Demisol: este compus din bucatarie, camera, spalatorie, toaleta si pivnita.

Parter: este compus din hol acces, living cu loc de servit masa, 2 dormitoare, bucatarie separata si toaleta.

Mansarda este compusa din 2 dormitare, toaleta si acces in pod.

Loc de parcare: casa are un garaj pentru o masina iar in curte se mai poate parca cu usurinta inca o masina.

Mod de plata acceptat: cash sau credit bancar.

Pretul ramane la fel indiferent de modul de plata.

Locatie casa de vanzare in Sibiu: Cisnădie - zona stadionului.

Cale de acces pana la proprietate sunt 100% asfaltate si iluminate public.

Preț: 90000 euro

ID intern: 3037

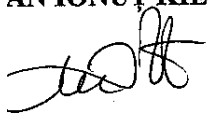
<https://www.olx.ro/oferta/casa-6-camere-garaj-pivnita-curte-individuala-IDcYTE.html#a2b7a2593a>

DNF IMPEX SRL  
00

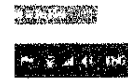
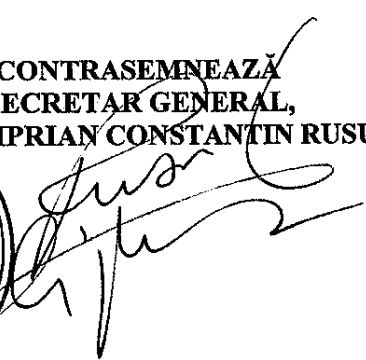
1 Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
077BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
ie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
1751882384  
devaluari.az.ro

**E EVALUARE Nr.1398/18.11.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie**

ȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
AN IONUT KIELTSCH



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



Orasului si a muntilor