

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.216

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF 105507 Cisnădie, CF vechi :23, nr.topografic 4052/3 în suprafață de 552 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie situat în orașul Cisnădie, str. Viilor nr.17

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 31 octombrie 2019;

Analizând Referatul de aprobare nr. 12710/26.09.2019 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 13643/15.10.2019 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF 105507 Cisnădie, CF vechi :23, nr.topografic 4052/3 în suprafață de 552 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie situat în orașul Cisnădie, str. Viilor nr.17, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.58/24.10.2019 , al comisiei economico – financiară, agricultură, programe de dezvoltare nr. 44/24.10.2019 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniul public și privat, gospodăria orășenească, mediu și turism nr.29/24.10.2019

În conformitate cu art. 363 alin.(1)-(2) și alin.(4)-(8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.,„c”și alin. (6) lit.,„b”, 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.1383/08.10.2019 întocmit de SC Gabrifconf Impex SRL înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.13.530/11.10.2019, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF 105507 Cisnădie, CF vechi :23, nr.topografic 4052/3, în suprafață de 552 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie situat în orașul Cisnădie, str. Viilor nr.17, în condițiile specificate în documentația de licitație cu prețul de pornire de 96,0 lei/mp.

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

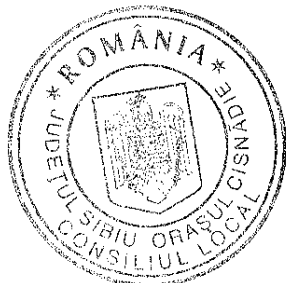

Art.4 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.5 Ducerea la îndeplinire se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

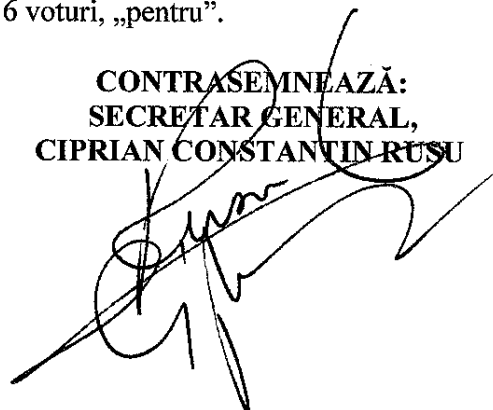
Art.6 Comunicarea și publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 31 octombrie 2019, cu 16 voturi, „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUT KIELTSCH**



**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului jud. Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Direcția economică —
- 1 ex. Compartimentul financiar-contabilitate —
- 1 ex. Compartimentul impozite si taxe —
- 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

Hr. 13.10./11.10.2019.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnadie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 552.6 mp din masuratori ,

CF 105507 –STRADA VIILORNR. 17

Adresa: Cisnadie , strada Viilor, nr. 17 ,

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 05.10.2019

Data evaluării: 05.10.2019

Data intocmirii raportului de evaluare: 08.10.2019

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Catre:

Orasul Cisnădie., in calitate de Client

si

Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre vânzare.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise către evaluator, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

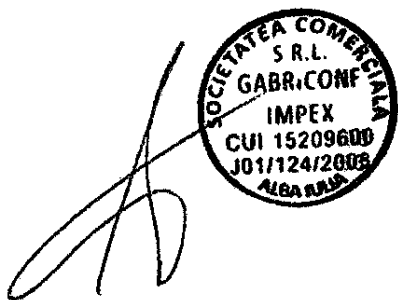
Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

GABRICONF IMPEX SRL

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.1383/08.10.2019 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

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. raport/1383/08.10.2019

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>		
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Viilor, nr. 17		
Carte Funciara nr.	105507		
Numar cadastral/nr. top	4052/3		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr 105507. -încheiere cu nr.57741/09.07.2019 - Act administrativ 222/27.09.2018 – CL Cisnădie; -certificat de urbanism cu nr.882din 25.09.019 eliberat de orasul Cisnădie -plan de situatie intocmit de PF Chilon		
Dreptul de proprietate	<i>Constructie: nu este cazul</i>		
	<i>Teren:Drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren curti constructii</i>		
	Teren	St (mp)	552.6
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.7483		
Valoare abordare prin comparatii	53.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	05.10.2019		
Data evaluarii	05.10.2019		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	53.000	LEI	11.162 EURO

Analitic :

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenurile sunt situate periferic</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.</i>
Acces	<i>Da Drum public/privat</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , parcela din fata ne bransat –</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>rezidential</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Necesita actualizare cf in concordanta cu certificatul de urbanism</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;</i> <i>Sarcini/servituti; Nu sunt</i> <i>Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI :</i> <i>Act administrativ 222/27.09.2018 – CL Cisnădie;</i> <i>-evaluarea s-a facut conform suprafetei inscrise in cf</i>

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

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie



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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnadie

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificariile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

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

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat 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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 552.6 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF 105507 , având nr. cad.4052/3

Imprejmuire: da

Utilitățile: energie electrică, apă, canalizare ,gaz—la limita teren.

Conform certificat de urbanism prezentat, nr 882/25.09.2019.eliberat de Primăria Orașului Cisnădie; terenul se află în intravilanul localității Cisnădie, având destinația arabil zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuință;-cuplat și izolat;

Schita cadastrală este confirmată de vizita pe teren, forma și dimensiunile terenului fiind corect corelate cu înscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Viilor, nr. 17 , „Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrală:

Nr. top 4052/3

Carte Funciara: 105507

(Nr. CF vechi: 23)

Proprietar: Orașul Cisnădie –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciara astfel:

Cf 105507 , top 4052/3

4. Tipul valorii

Se estimează **Valoarea de piață.**

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 inspecției: 05.10.2019

inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, în prezența reprezentantului proprietar,

Data evaluării: 05.10.2019

Data întocmirii raportului: 08.10.2019

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

7. Natura si sursa informatiilor 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 / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice
- <https://homezz.ro/parcele-teren-intravilan-calea-cisnadiei-str-soimii-magurei-1203570.html>
- pentru COMPARABILA B: internet si informatii telefonice
- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnădie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html>
- pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
- <https://homezz.ro/teren-intravilan-1200-mp-de-in-cisnădie-sibiu-1696061.html>
- Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI :

Act administrativ 222/27.09.2018 – CL Cisnădie;

Suprafata terenului a fost condiderata suprafata inscrisa in cf

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie
pentru uzul clientului si al destinatarului.

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

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:

Standarde Generale

SEV100 – Cadru 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, fotografiile, etc.

13. Riscul evaluării

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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;
 - 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 teren 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

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 să dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

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

-Extras cf cu nr 105507. –încheiere cu nr.57741/09.07.2019

- Act administrativ 222/27.09.2018 – CL Cisnădie;

-certificat de urbanism cu nr.882 din 25.09.019 eliberat de orașul Cisnădie

-plan de situație întocmit de PF Chilon

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat aparține integral: Orașului Cisnădie –domeniul privat , BUN PROPRIU.

Sarcini înscrise: NU SUNT.

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

2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada Viilor, nr. 17 , zona în dezvoltare;

- Unități comerciale: la distanță relativ medie;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță relativ medie;
- Unități medicale: amplasate la distanță relativ medie – spital ;
- Sedii de bănci: unități bancare amplasate la distanță medie ;
- Instituții de cult: la distanță relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

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@evahuariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada Viilor, nr. 17
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ nedie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada Viilor, nr. 17 , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferia localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada Viilor, strada asfaltata cu o banda pe sens;

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

5. Decrierea terenului

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 552.6 mp din acte, categoria de folosinta: arabi, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuinte, conform si documentelor de proprietate, cu deschidere d = 8.9 ml la str. secundara;
- În zona se pot construi locuinte cu regim de înaltime maxim P+1 , CUT max0.9mp/adc;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Viilor, nr. 17
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare – pe teren, gaze, telefonie – în zona.

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit;

5. 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 în functie de suprafata si zona de amplasare.

6. 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 în scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, însa oferta devanseaza în ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca în ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca în 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.

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminară a economiei:

Regiunea de Vest a țării a capatat proportii remarcabile in ultimii ani. Zona s-a dezvoltat spectaculos, într-un mod superior mediei romanesti, beneficiind de influente puternice din spatiul german si central european. Investitorii straini si-au intreatat atentia catre orase precum Timisoara si Cluj Napoca, intuind oportunitatile substantiale ale acestor pietei 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

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

exclusiv al îndatorării. PIB-ul nominal a crescut cu 4,3% iar datoria cu 4,7%, pe toate componentele sale - publică, corporativă și domestică.

<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>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

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

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor în aceste zone au crescut continuu în ultimii ani, datorită facilităților de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietăți similare se află la un nivel scăzut în raport cu imobilele existente, și este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători cât și de tendința pieței, de continuuă scădere.

În prezent se remarcă o puternică cumpărare pe piața imobiliară determinată de criza financiară a creditelor cu consecința imediată a creșterii prudențialității bancilor în creditare ceea ce determină o perioadă de reducere a tranzacțiilor și de tatonare între oferta la preturi încă ridicate și resursele financiare mai mici ale potențialilor cumpărători.

Având în vedere interesul scăzut al potențialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru construcții , estimăm ca punctul de echilibru a preturilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 10%-15% sub preturile de oferta. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat, într-o anumită măsură, creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar și fiscal, mai stabil.

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți, care au urmărit achiziționarea terenurilor la prețuri mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentații cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat, și acum sunt pregătiți să le vândă.

Cu toate că prețurile terenurilor intravilane în zona sunt în creștere ușoară, există un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluxurile pe piața imobiliară.

Oferte privitoare la imobile similare și cu funcții apropiate există dar, pe site-uri specifice,

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasată în zona periferică, 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 terenurilor intravilane, situate la distanță față de centrul localității.

Piața imobiliară a terenurilor în zona este slabă pentru că există cerere mică datorită prudenței investitorilor, precum și a influențelor pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiză CMBU care să asigure un răspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabil și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

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

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

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 posibil, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

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

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru dezvoltare rezidentiala .

IV. EVALUARE

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

Evaluarea terenului

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

-Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a

terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației directe .

4.2.1 Comparația directă

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 terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, 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, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

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

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață pentru teren prin tehnica comparației directe

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	53.000 LEI echivalent 11.162 euro
---	--

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordări de evaluare adecvate și s-a obținut următoarea valoare:

- Tehnica comparației vânzătorilor 53.000LEI echivalent 11.162 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vânzătorilor au fost utilizate informații din piață,

Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzătorilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzătorilor reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață:

53.000 LEI echivalent 11.162 EURO

valoare obținută prin tehnica comparației vânzătorilor

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie
EVALUATOR AUTORIZAT,**

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

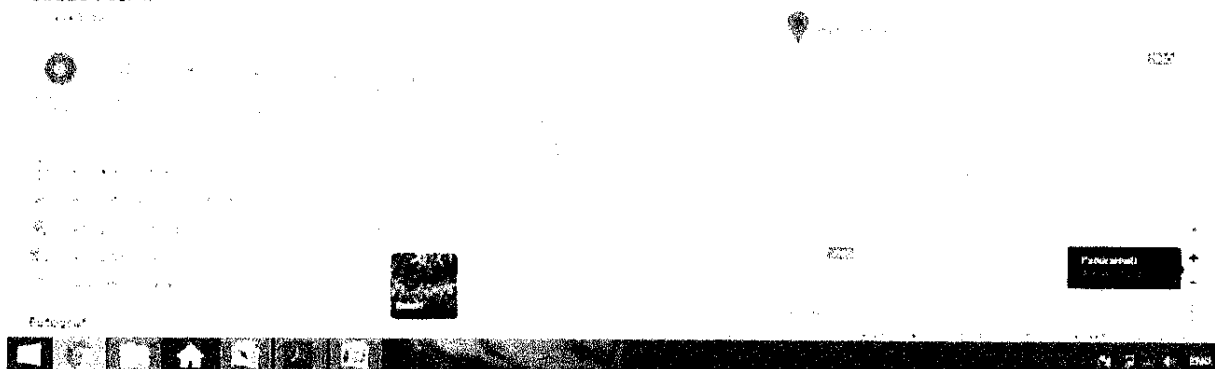


VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



Strada Vitor 17



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.1383/08.10.2019 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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie



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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie



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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

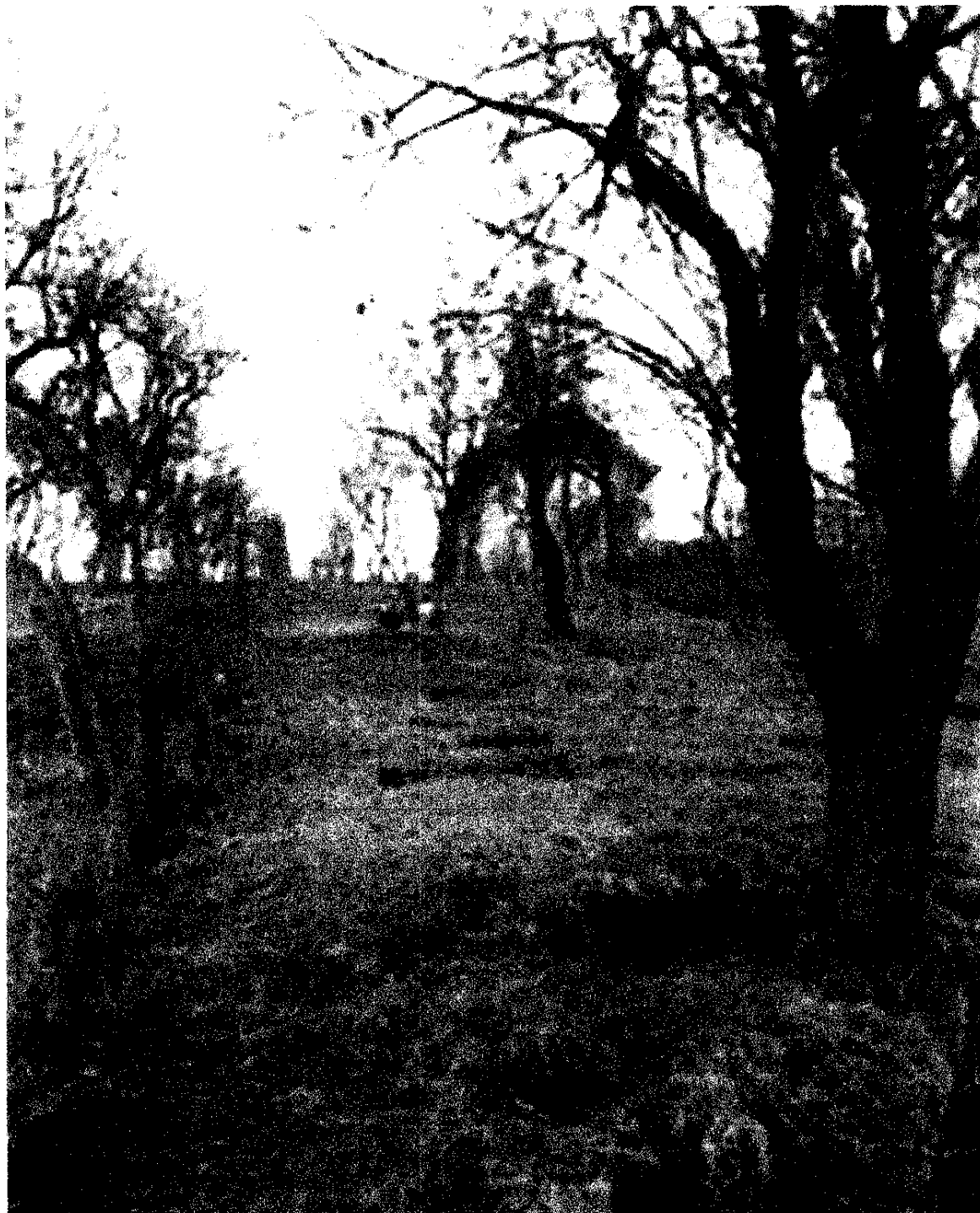
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1383/08.10.2019 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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexe de calcul:

NR. CF

105507 Nr. cad

4052/3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		25,00	15,00	20,83
Data ofertării		octombrie 2019	octombrie 2019	octombrie 2019
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		23,75	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		23,75	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		23,75	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		23,75	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic-Vilor	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior -iesirea spre Tocile
		-5%	20%	10%
		-1	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		22,56	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	552,60	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	5%
		0	1,71	1,09
Preț ajustat (Euro / mp)		22,56	18,81	22,86
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		22,56	18,81	22,86
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14,33 ml	superior -	deschidere-20ml rap.
	8,98	raport laturi -superior	deschidere 30 ml- superior	Laturi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-2,26	-1,88	-2,29
Preț ajustat (Euro / mp)		20,31	16,93	20,57
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,31	16,93	20,57
ajustare totală brută		3	6	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13,8%	42,9%	25,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,31	20,31	16,93	20,57

Suprafata teren exclusiv = 552,60 mp
 Valoare lei/Euro = 4,7483
 Valoare teren exclusiv = 53282 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 53.000 LEI
 echivalent 11.162 EURO

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuanumul negocierii este 5% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

Ajustare restrictii legale este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitiva in cazul comparabilei B, C , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului , ajustare negativa la comparabila A este situata mai aproape de Sibiu;

-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari pozitive la comparabila B, C intrucatb aceasta are suprafata mai mare fat ce o face mai putin atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri optime , mai mari dar si raport laturi superior, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustari zona cu dezvoltare similara pe segmentul rezidential;

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

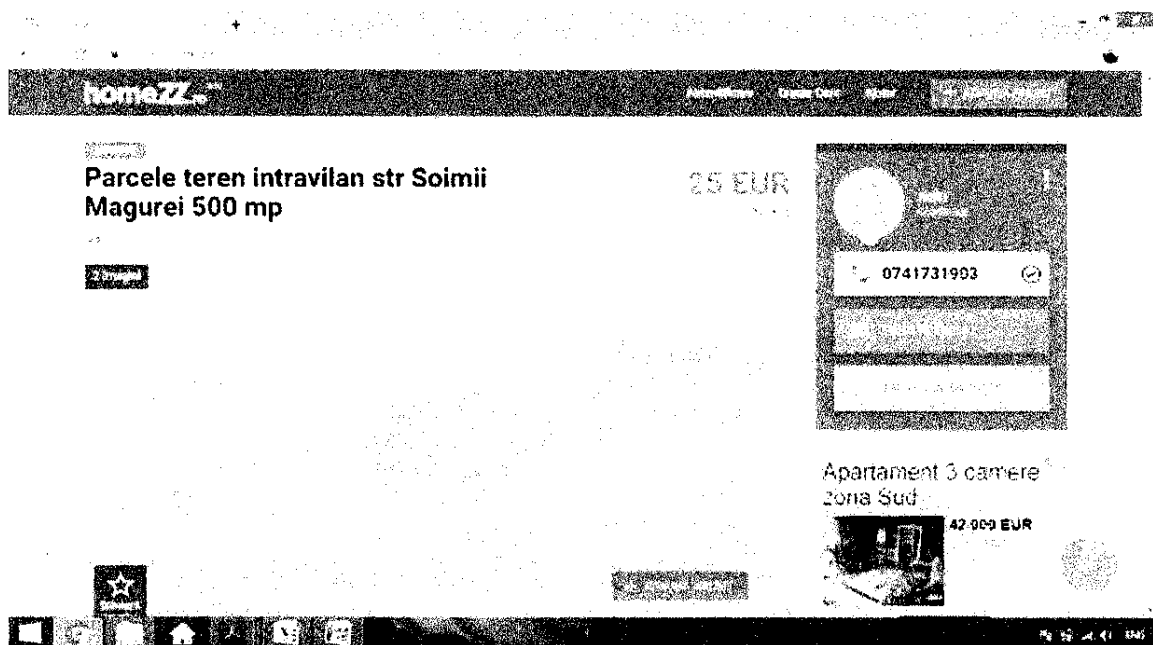
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Date despre vânzări și cotații

Comparabila A



Parcele teren intravilan 500 mp, str. Soimii Magurii (Calea Cisnădiei) 23 EUR Sibiu
persoana fizica (proprietar) ofera spre vanzare parcele teren intravilan intre 450-570mp, avize
utilitati, p. u. g. , p. u. z. si p. u. d. aprobate in sedinta de consiliu local din 21. 12. 2010 pentru
constructii civile (case de locuit, case de vacanta si spatii servicii), drum acces de 8 ml (gratis), regim
inaltime maxim s+p+m, p. o. t. 40%, locurile sunt pe cl cisnădiei vis- a- vis de casa de apa sau cart.
euroimob , langa cele 15 case construite, zona linistita, priveliste excelenta catre m- tii fagaras ,
padurea sapa, sibiu, cisnădie, e. t. c.

accesul se face din drumul care duce la aerodromul magura

<https://homezz.ro/parcele-teren-intravilan-calea-cisnădiei-str-soimii-magurei-1203570.html>

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Comparabila B

publi.ro

Teren intravilan 2554 m2 in Cisnădie judetul sibiu

15 EUR

Proprietar

Distribuie anuntul pe

Proprietar, vand Teren Intravilan 2554 m2 in Cisnădie. Pret 15eur /m2 negociabil. Sunati la numarul de telefon pentru localizare si mai multe detalii. , suprafata totala: 2554, Front stradal: 30. Imprejmuit si nu mai are pomii.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnădie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html>

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Comparabila C



Teren intravilan cu o suprafata de 1200 mp de vanzare in Cisnădie Sibiu, situat la iesirea catre Tocile, cu o priveliste superba asupra orasului.

Cu o suprafata de 1200 mp si o deschidere de 20 m la strada terenul este ideal pentru o investitie in agrement, sau pentru cineva ce cauta o oaza de liniste in natura, dar totodata, sa aiba acces facil catre toate punctele de interes public.

Utilitatile sunt in imediata apropiere la doar 50 m de teren.

Pretul de vanzare este de 25000 euro usor negociabil.

TABOO Imobiliare nu actualizeaza pe acest site anunturile zilnic!

Pentru a afla toate ofertele valabile si ultimele anunturi imobiliare intrati acum pe site-ul oficial Taboo Imobiliare -gt; TABOO ro

<https://homezz.ro/teren-intravilan-1200-mp-de-in-cisnădie-sibiu-1696061.html>

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

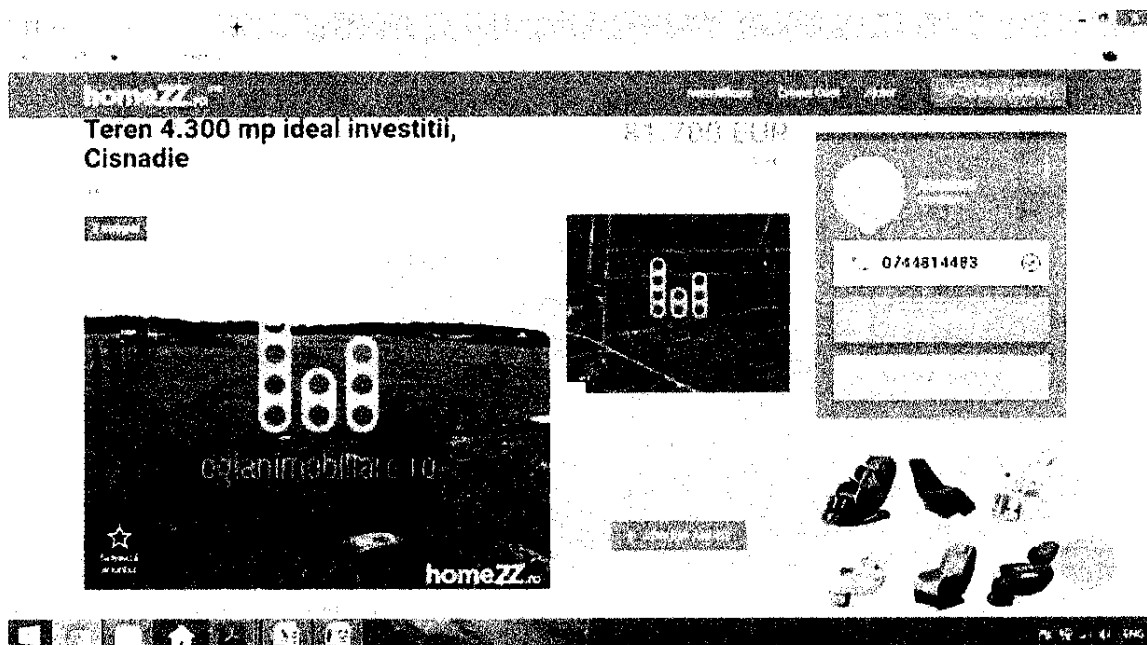
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Alte comparabile



Agentia Oglan Imobiliare ofera spre vanzare in Exclusivitate teren intravilan situat in Cisnădie. Locatia este ideal pentru investitii, hala productie, case, spatii servicii.

Suprafata teren 4.300 mp
Deschidere la strada: 34 ml
Cu utilitati la limita de proprietate.

Terenul beneficiaza de PUZ aprobat de Consiliul Local Cisnădie si avizat de Consiliul Judetean Sibiu pentru "Construire hala productie, imprejmuire si utilitati"

Regimul de inaltime stabilit prin PUZ este: P+E pentru hala de productie si P+3E pentru cartier rezidential

Procentul de ocupare a terenului: POT 60 %
Coeficientul de utilizare a terenului: CUT 2,40 %

Pret de vanzare: 19 Euro / mp
Pret total: 81.700 Euro
Tel.: 0744.81.44.83

ID Oferta: 2633

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.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

<https://homezz.ro/teren-4300-mp-ideal-investitii-cisnădie-1503463.html>



Vand teren intravilan 10500 mp. in Cisnădie pe sos.
Selimbarului



Vand teren intravilan 10500 mp. situat in Cisnădie pe soseaua Selimbarului,
cu deschidere de 35 ml. la strada.Terenul are destinatia din PUG Cisnădie
M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII;L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE
MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI. Utilitatile sunt in fata terenului iar zona este linistita
cu case noi si functiuni industriale cu o priveliste foarte frumoasa.
Pret 23 euro/mp. Tel. 743903259

Anunturi publicate de: ClasiuS Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-10500-mp-in-cisnădie-pe-sos-selimbarului-IDbtZb4.html#655dff62aa>

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

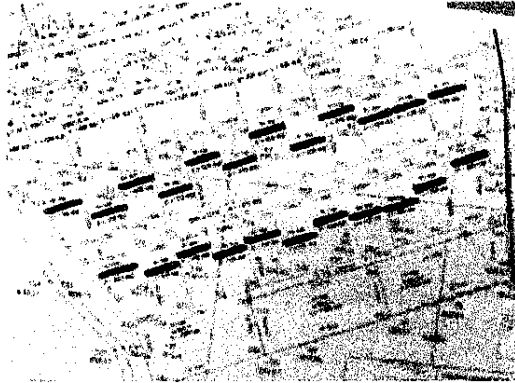
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1383/08.10.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie



254

imobis.ro

Vand teren intravilan - 14 400 mp - Cisnădie - parcelat

14 400 mp

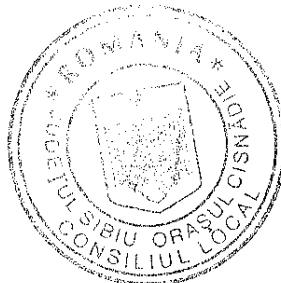


Oferim spre vanzare teren intravilan de constructii, in suprafata de 14.400 mp, parcelat (suprafete cuprinse intre 528 - 800 mp) deschidere 77 ml la drum asfaltat, situat la iesirea din Cisnădie spre Cisnădioara pe partea stanga, zona Complex sportiv, patinuar, strand. cu acces auto, zona in plina dezvoltare, cu o panorama deosebita spre cetatea din Cisnădioara. Se vinde doar intreaga parcela de 14.400 mp. Pret 25 euro/mp.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-14-400-mp-cisnădie-parcelat-IDcby8P.html#655dff62aa>

Documentele de proprietate si cadastru

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH**



**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN/CONSTANTIN RUSU**

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF 105507 Cisnădie, CF vechi :23, nr.topografic 4052/3 în suprafață de 552 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie situat în orașul Cisnădie, str. Viilor nr.17

1. Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vânzării îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF 105507 Cisnădie, CF vechi :23, nr.topografic 4052/3, în suprafață de 552 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie situat în orașul Cisnădie, str. Viilor nr.17.

1.2 Imobilul face parte din domeniul privat al orașului Cisnădie.

2. Motivația vânzării

2.1 Baza legala

În conformitate cu prevederile art.334-346, art. 363, alin.(1),(2),(4),(5),(6),(7) și (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Hotărârea Consiliului Local nr. 216/31 octombrie 2019 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF 105507 Cisnădie, CF vechi :23, nr.topografic 4052/3 în suprafață de 552 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie situat în orașul Cisnădie, str. Viilor nr.17

Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

2.2 Scopul vânzării

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

3. Elemente de pret

1. Prețul de pornire al licitației va fi prețul stabilit prin raportul de evaluare și anume **96,0 lei/mp**.

2 Pasul de licitație este **5 lei/mp**.

1. Modul de achitare, prețul vânzării terenului, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare, astfel:

- în 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului, se va achita întreaga sumă la care s-a adjudecat urmând ca după această dată să se încheie contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului;

CONTROLUL

Controlul general al respectării de către cumpărător a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către părți și de către organele abilitate de lege în limitele competențelor astfel conferite.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul delurării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

DISPOZITII FINALE

1.Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu prezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

2.Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.

3.Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe cumpărător.

4.Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.

5.Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.

6.Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, pot duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

7.Toate obligatiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitanților, contracost.

Prețul documentației este de **200 lei**.

Taxa de participare este de **200 lei**.

Garanția de participare este 10% din suma totală prevăzută în raportul de evaluare.

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI PRIVIND ORGANIZAREA LICITATIEI PUBLICHE DESCHISE, PENTRU VÂNZARE TEREN

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea unui teren, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.157/09 august 2019, vor depune ofertele la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Revoluției nr.1, până la data de _____ **2019**, orele **10.00**, opțiunea.

Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

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

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

Dacă ofertantul este **persoană fizică**, se vor depune

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);

- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

Dacă ofertantul este **persoană juridică**, se vor depune:

- documente de eligibilitate:

- actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;

- certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;

- certificat de cazier fiscal;

- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare

fiscală;

- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;

- bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;

- scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;

- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);

- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

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

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

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

Prezentarea ofertelor

Licitația publică deschisă pentru vânzarea terenului, va avea loc în data de _____ **2019**
orele 10.00, la sediul Primăriei orașului Cislădie, conform anunțului publicitar.

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

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

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

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.
- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, pentru un teren;
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada licitației;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea vânzării;
- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației, pierd garanția de participare și taxa de participare, vor fi excluși de la licitația în cauză;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte valabile pentru terenul solicitat, în caz contrar se reia procedura, organizându-se o nouă licitație conform art.336 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa specificată în prezentul caiet de sarcini și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunț.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
- în cazul în care pentru teren se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, terenul urmând a fi scos din nou la licitație, cu reluarea întregii proceduri.

În această situație, singurul ofertant prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru noua licitație sau pentru retragerea ofertei sale (în prima situație, toate documentele depuse și taxele achitate se mențin, păstrându-se depuse la sediul organizatorului; în cea de-a doua situație, i se va restitui oferta împreună cu taxele achitate).

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

Procedura de prezentare a ofertelor:

Oferta pentru vânzarea terenului, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în **2 plicuri**, astfel:

- **plicul interior (1)** va conține oferta conform modelului anexat, cu suma oferită. Pe acest plic vor fi înscrise numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și se sigilează de către acesta;
- plicul interior se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.
- **Plicul exterior (2)** va cuprinde plicul interior, chitanțele de plată a garanției și taxei de participare, toate documentele cerute la **Opțiuni-Oferte** din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către vânzător (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA,
TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STR. VIILOR NR.17, CF NR.105507
CISNĂDIE, TOP 4052/3 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 552 MP**

Taxe și garanții

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

1. **Taxa de participare** în sumă de **200 lei**, ce nu se restituie la finalul licitației.
2. **Contravaloarea documentației** în sumă de **200 lei**, nu se restituie.
3. **Garanția de participare** este suma ce constituie un depozit, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale (10% conf.art.363 alin.5 din Codul Administrativ). Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data ședinței de licitație.

Pentru cel care și-a adjudecat terenul, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată, garanția să constituie o parte din prețul total la care s-a adjudecat licitația.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

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

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini, se vor depune la caseria Primăriei orașului Cisnădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Sibiu.

Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

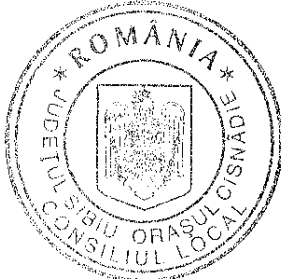
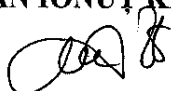
- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației;

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare care se va înregistra de cumpărător în evidențele de publicitate imobiliară. Procedura notarială și cheltuielile ocazionate de înregistrarea în Cartea Funciară, îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.
- Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Protecția datelor: Art. 337 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ – Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH**



**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

