

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

**HOTĂRÂREA NR. 105**

privind vânzarea terenului de 290 mp. situat în Cisnădie,  
str. Hermann Gmeiner FN, identificat prin CF 104778 Cisnădie, nr.CF vechi. 11417,  
nr.cadastral vechi 3733/8, nr.topografic 5522/8/8 proprietatea domeniului privat al orașului  
Cisnădie, către VasIU Adrian Petru și VasIU Niculina

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri la data de 23 aprilie 2019;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 4936/08.04.2019 al Direcției Tehnice, privind vânzarea terenului de 290 mp. situat în Cisnădie, str. Hermann Gmeiner FN, identificat prin CF 104778 Cisnădie nr.CF vechi. 11417, nr.cadastral vechi 3733/8, nr.topografic 5522/8/8, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către VasIU Adrian Petru și VasIU Niculina;

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare nr.1341/12.04.2019, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 5414/16.04.2019 întocmit de către P.F. Altomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Hermann Gmeiner FN, identificat prin CF 104778 Cisnădie, nr.CF vechi. 11417, nr.cadastral vechi 3733/8, nr.topografic 5522/8/8 în suprafață de 290 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea terenului de 290 mp, identificat în CF 104778 Cisnădie, nr.CF vechi. 11417, nr.cadastral vechi 3733/8, nr.topografic 5522/8/8, proprietatea domeniului privat al oraș Cisnădie, situat pe str.Hermann Gmeiner FN, către VasIU Adrian Petru și VasIU Niculina, domiciliat în Cisnădie, str.Hermann Gmeiner nr.17F

**Art.3** Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 21.000. lei.

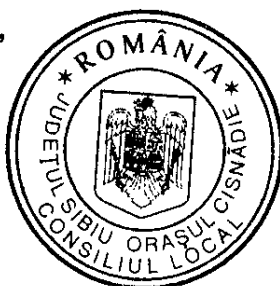
**Art.4** Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

Adoptată la Cisnădie în data 23 aprilie 2019, cu 16 voturi „pentru”și 1 abținere .

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



5414/16.04.2019.

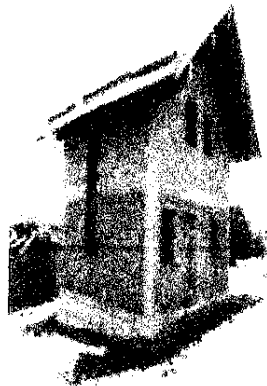


WWW.EVALUARIAZ.RO  
ADRESA: Str. Tulnicului 14,  
B3C, ap. 3, Alba Iulia  
CUI: RO 25338660  
TEL: +40 0723 006 291  
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

Nr. 1341/12.04.2019

## RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:  
TEREN INTRAVILAN**



**situate in LOCALITATEA CISNĂDIE , STRADA HERMAN  
GEMEINER,NR.17 , CF 104778 nr. Cad 104778  
jud. SIBIU**

**DESTINATAR: PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE**

**Data întocmirii raportului de evaluare: 12.04.2019**

**Data de referință a evaluării :09.04.2019**

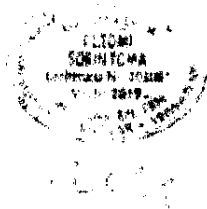
**Data inspecției :09.04.2019**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare ANEVAR 2018, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- **AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT** are încheiate asigurări profesionale ;

**PF AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT**



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

*Stimate beneficiar,  
Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în ORASUL CISNADIE,*

C.F.	Nr top	Suprafata mp
104778	104778	290

, jud. Sibiu proprietatea : oras Cisnădie –domeniul , privat conform extras cf.  
în prezent având destinația teren vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în Lista inventar a orasului cisnădie Domeniul privat
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea valorificării așa cum este definită în :
- ▶ Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) editia 2018 ,
  - ▶ Standardul Internațional de evaluare SEV101 Sfera misiunii de evaluare;
  - ▶ Studiu de piață, fond imobiliar, (terenuri și construcții), județul Sibiu, elaborat de pentru Camera Notarilor Publici Sibiu pentru anul 2018.
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI , tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluarii este 09.04.2019. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.7507.Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA</b>	<b>21.000 LEI echivalent 4.420 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>

*Valoarea contine TVA*

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

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



## CUPRINS

<b>1. PREMIZELE</b>	
<b>EVALUĂRII</b> .....	
<b>OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE</b>	
<b>EVALUĂRII</b> .....	
<b>1.1 DREPTURI DE PROPRIETATE</b>	
<b>EVALUATE</b> .....	
<b>1.2 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII</b>	
<b>ESTIMATE</b> .....	
<b>1.3 DATA ESTIMĂRII VALORII</b> .....	
<b>1.4 MONEDA RAPORTULUI</b> .....	
<b>1.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ</b> .....	
<b>1.6 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</b> .....	
<b>1.7 RISCUL DE GARANȚIE</b> .....	
<b>1.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE</b>	
<b>ACESTORA</b> .....	
<b>1.9 cLAUZĂ DE NEPUBLICARE</b> .....	
<b>1.10 ipoTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE</b> .....	
<b>2. PREZENTAREA</b>	
<b>DATELOR</b> .....	
<b>PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>	
.....	
<b>2.1 Situația juridică</b>	
.....	
<b>2.2 Descrierea amplasamentului</b>	
.....	
<b>3 ANALIZA PIETEII</b>	
<b>IMOBILIARE</b> .....	
.....	
<b>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</b>	
.....	
<b>4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>	
.....	
<b>4.2 EVALUAREA</b>	
<b>TERENULUI</b> .....	
<b>4.2.1 Tehnica Comparatiei:</b> .....	
.....	
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA</b>	
<b>VALORII</b> .....	
<b>6. ANEXE</b>	
<b>ANEXELE DE</b>	
<b>CALCUL</b> .....	
.....	
<b>DATE DE</b>	
<b>PIATA</b> .....	
.....	
<b>DOCUMENTE DE</b>	
<b>PROPRIETATE</b> .....	
.....	

## CAPITOLUL I . PREMISELE EVALUARII

### *Executantul lucrării:*

PF.AL.TOMI SORIN TOMA reprezentată prin Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la următoarele active ( teren) aparținând **Orasului Cisnădie domeniul privat**

**Obiectul evaluării îl constituie :**

Dreptul de proprietate asupra *urmatoarelor active :*

C.F.	Nr top	Suprafata mp
104778	104778	290

**Scopul:** estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare mai sus menționate( Mijloace fixe grupa I) în vederea valorificării , în conformitate cu :

- ▶ Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018 ,
  - ▶ Standardul Internațional de evaluare SEV101 Sfera misiunii de evaluare;
  - ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost **ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI** , respectiv Tehnica Comparatiei Vanzarilor;

### **1.1 Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Orasului Cisnădie , asupra proprietății imobiliare, în baza:- extras CF pus la dispozitie.

**1.2.Baza de evaluare:** o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor editia 2018:

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

**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**

**1.3.Data estimării valorii :** Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 09.04.2019

### **1.4 Moneda raportului**

Opinia finala a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR.  
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.7507 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei

investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

### **1.5 Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

### **1.6 Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 09.04.2019 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR având leg.10106, în prezenta reprezentantului **Orasului Cisnădie**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și nu s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

### **1.7. Ipoteze si ipoteze speciale**

- ◆ Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data evaluarii.
- ◆ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ◆ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ◆ Evaluarea este valabila în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ◆ Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate și ca se aplica un management responsabil și competent al acesteia.
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la **dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- ◆ Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratete.
- ◆ Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ◆ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și

nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

- ◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport..
- ◆ Se presupune ca au fost obținute sau reinnoite toate autorizatiile, licențele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- ◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ◆ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ◆ Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.
- ◆ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
- ◆ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.\
- ◆ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății – fișa mijlocului fix, contracte –puse la dispoziție de reprezentantul Orașului Cisnădie; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

*Ipoteze speciale:*

- ◆ Nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului documente din care să rezulte denumirea strazii și nr. Atribuit acestea vor fi stabilite ulterior ;
- ◆ Pe teren există o construcție intabulată având nr. Cad. 104778-C1, cu o suprafață construită la sol de 62 mp – nu s-a evaluat ;

- ◆ Terenul este în folosință gratuită conf. Legii 15/2003 –conf HCL 45 și PV 4057 Vasiliu Adrian Petru și soția Vasiliu Nicolina ;
- ◆ S măsurată este de 290 mp , terenul s-a evaluat conform suprafeței din acte ;

### **1.8. Riscul evaluării**

- a) Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” :
- o piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2009;
  - o piața este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
  - o previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.
- b) Referitor la „**cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității**”:
- o Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;
  - o În condițiile în care nu se relansează economia locală și nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice și juridice, principalii cumpărători pe această piață, și o relansare a economiei, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial
- c) Referitor la „**cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative**”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele, posibilitățile de exploatare ale terenului sunt pentru proprietăți rezidențiale și servicii, activități productive mici.
- d) Referitor la „**impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății**”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței specifice, spațiile de acest gen necesită o durată mai mare de expunere pe piață .

### **1.9. Sursele de informații utilizate**

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

- Extras cf , nr. Cerere 25863/26.09.2019
- Documentații cadastrale ;

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

- agenții imobiliare locale
  - internet
  - Plan de amplasament întocmit de top. Stefan Chilom;
- Informațiile au fost verificate telefonic

### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare și 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.

## **Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **2.1. Situatia juridica: Documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:**

-pv de punere in posesie cu nr. 4057 din 22.04.2008;

- extras cf

### **2.2 Descrierea amplasamentului:**

Activele evaluate sunt situate pe raza localitatii Cismadiei astfel:

Strada HERMAN GEMEINER- FN zona in dezvoltare

## **Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **Mediul economic**

Un raport al companiei de consultanta imobiliara Cushman & Wakefield Echinox arata ca stocul actual de proiecte industriale din Romania se ridica la 2,65 milioane de metri patrati, in timp ce stocul din Polonia depaseste 11 milioane de metri patrati.

“Varsovia dispune in prezent de un stoc de 3 milioane de metri patrati, in timp ce in Romania abia la finalul acestui an se va atinge acest prag. In privinta stocului disponibil, Romania se poate compara cu Ungaria, insa aici doar Budapesta dispune de un stoc de aproximativ 2 milioane de metri patrati. (...) Cehia avea la finalul anului trecut un stoc total de 6,7 milioane de metri patrati de spatii logistice, in timp ce doar capitala, Praga, dispunea de un stoc de peste 2,5 milioane de metri patrati”, au declarat reprezentantii Cushman & Wakefield Echinox, una dintre cele mai mari companii de consultanta imobiliara din Romania.

**Cushman & Wakefield Echinox: In 3-4 ani s-ar putea dubla stocul de spatii industriale. Online-ul este viitorul**

<https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/212768/c-w-echinox-in-3-4-ani-suprafata-de-spatii-logistice-s-ar-putea-dubla.html>

Mai mult de 100.000 mp de spatii industriale moderne au fost livrate in Romania in prima jumatate a anului, iar estimarile arata ca, pana la finalul acestui an, stocul total de spatii logistice si industriale va creste cu cel putin 350.000 mp spatii de clasa A.

<https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/214331/400-000-mp-de-spatii-logistice-noi-in-2017.html>

Cererea pe piata industriala si logistica din Romania a ajuns la 456.000 de metri patrati in primele noua luni din 2017, volum apropiat cu nivelul consemnat pentru intreg anul trecut, cand a cumulat 463.000 metri patrati, potrivit unui raport realizat de compania de consultanta imobiliara JLL Romania.

<https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/215274/pitesti-cea-mai-mare-tranzactie-cu-spatii-industriale.html>

### **Stabilitatea locului de muncă, esențială**

Potrivit specialiștilor, costurile tranzacțiilor imobiliare vor continua să înregistreze ușoare reduceri, menționându-și însă tendința de stabilizare.

Marile lanțuri de hipermarketuri și magazinele de tip do-it-yourself vor continua să se extindă, generând noi tranzacții cu terenuri și dezvoltări de parcuri de retail. Unele hipermarketuri vor achiziționa terenuri în diverse orașe pentru dezvoltarea propriilor parcuri de retail, beneficiind de prețurile mai scăzute ale terenurilor din această perioadă, afirmă reprezentantul DTZ Echinox.

Investitorii instituționali vor fi atenți și la posibilele tranzacții în zona activelor imobiliare sau a proprietarilor puternic presați de datorii, în special din industriile cu probleme.

### **Piata specifica**

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

Pe piata imobiliară locala se manifestă o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei pietei ipotecare veritabile în primii ani ai tranzicției .

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

Preturile terenurilor in aceste zone au crescut continuu in ultimi ani, datorita facilitatilor de acordare a creditelor.

### **CEREREA**

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

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

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

### **Oferta competitivă si analiza cererii**

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

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice, **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

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

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

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

### **Cea mai buna utilizare.**

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.

3. Fezabilitatea proiectului.

4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

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

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

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

**Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind 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 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. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia actuala –valorificare ca teren liber catre concesionar.

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

#### **4. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)**

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata ,-

- **Abordarea prin venit.**

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

#### **4.2. EVALUAREA TERENULUI**

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

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

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

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

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

##### **4.2.1. Tehnica comparatiei vanzarilor**

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. In cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zona.

In Anexa A, a fost determinata valoarea de piata terenului liber prin tehnica comparatiei vanzarilor (21.000 lei) .

Valoare de piata estimata a terenului prin abordarea prin piata: tehnica comparatiei vanzarilor

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>21.000 LEI 4.420 EURO</b>
---	------------------------------

#### **4.2.2 Abordare prin cost**

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

Aceasta se realizeaza prin metoda COSTURILOR UNITARE, respectiv cheltuielile necesare pentru edificare a unei constructii .

Metoda comparatiei unitare se foloseste pentru a obtine un cost estimat pe unitate de suprafata.

**-Nu s-a aplicat (nu sunt edificate constructii).**

## **Capitolul 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

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 se va utiliza valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzătorilor această reprezintă valoarea minimă de valorificare a proprietății.

Valoarea propusă: -minim

**21.000 LEI 4.420 EURO**

*valoare obținută prin* **TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR**

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

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezelor speciale 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.

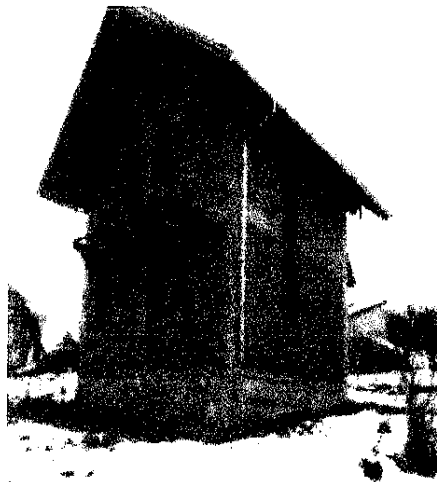
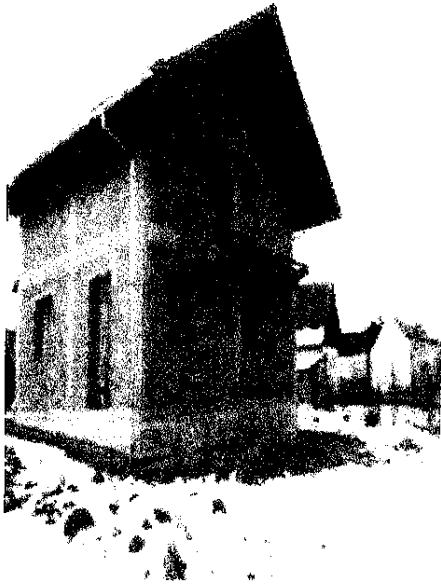
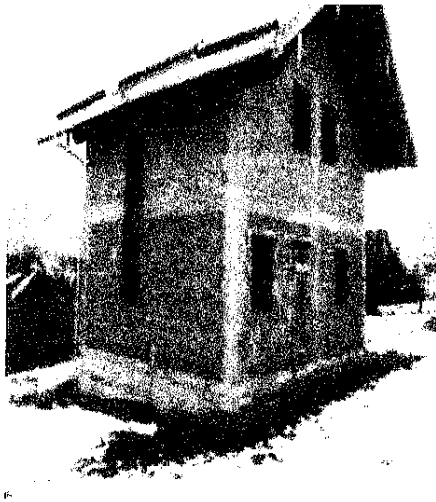
Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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 2018.

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

**Membru titular ANEVAR**



Data: 12.04.2019



Incadrare in zona



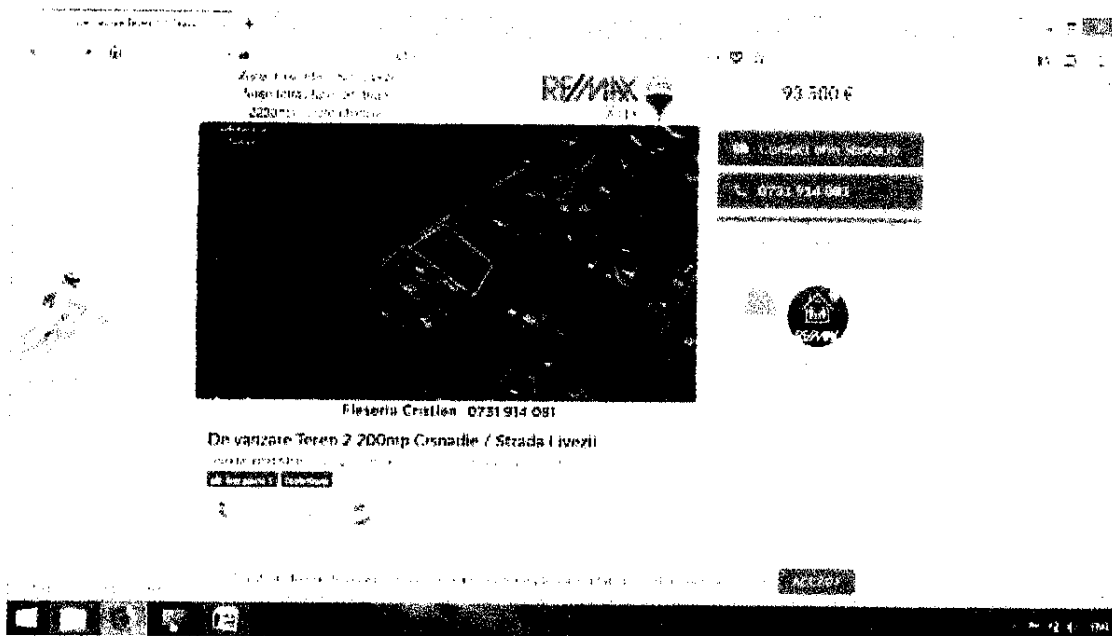
## FOTOGRAFII

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



## **ANEXA B EVALUAREA TERENULUI**

Comparabila A



Re/MAX Xux va ofera spre vanzare -cu Comision 0% de la Cumparator.

Teren intravilan in Cisnădie Str. Livezii

Suprafata Teren - 2200mp - Spatiu deschis.

Are o deschidere de 44.5ml la drum - Utilitatile sunt toate pe teren.

Terenul se preteaza pentru Rezidential - Constructie de Case noi - Cartier rezidential si alte Investitii.

Ofer Comision la colaborare pentru toti agenti din piata.

Pentru mai multe informatii va stau la dispozitie!

Fleseriu Cristian:

(folosesti formularul de contact)

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-2-200mp-cisnădie-strada-livezii-ID9jNeZ.html#655dff62aa>

Comparabila B



Teren intravilan de vanzare, cu o suprafata de 1000 mp, localizat in Cisnadia judetul Sibiu, cu deschidere la strada de 18 metri liniari, utilitatile pentru aceasta proprietate sunt pe teren, tot aici aflandu-se si doua case una la stadiul de rosu si una in care se locuieste

Terenul se afla pe o strada pavata, foarte bine pozitionat, cu o priveliste panoramica foarte frumoasa, situat intr-o zona unde sunt construite doar vile si case, este pretabil pentru constructie de casa, pensiune.

Pretul terenului este de 45000 euro.

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 - TABOO.ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-de-case-de-vanzare-in-cisnadia-judetul-sibiu-ID8wqrT.html#655dff62aa>

Comparabila C



**EVALUARI | AZ**

PEA Et - Al Tomi Sorin Tomia  
membru titular ANEVAR

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

homeZZ.ro

Administare Terenuri Date Agent

**Teren intravilan 620 mp str. Zorilor**

22.000 EUR

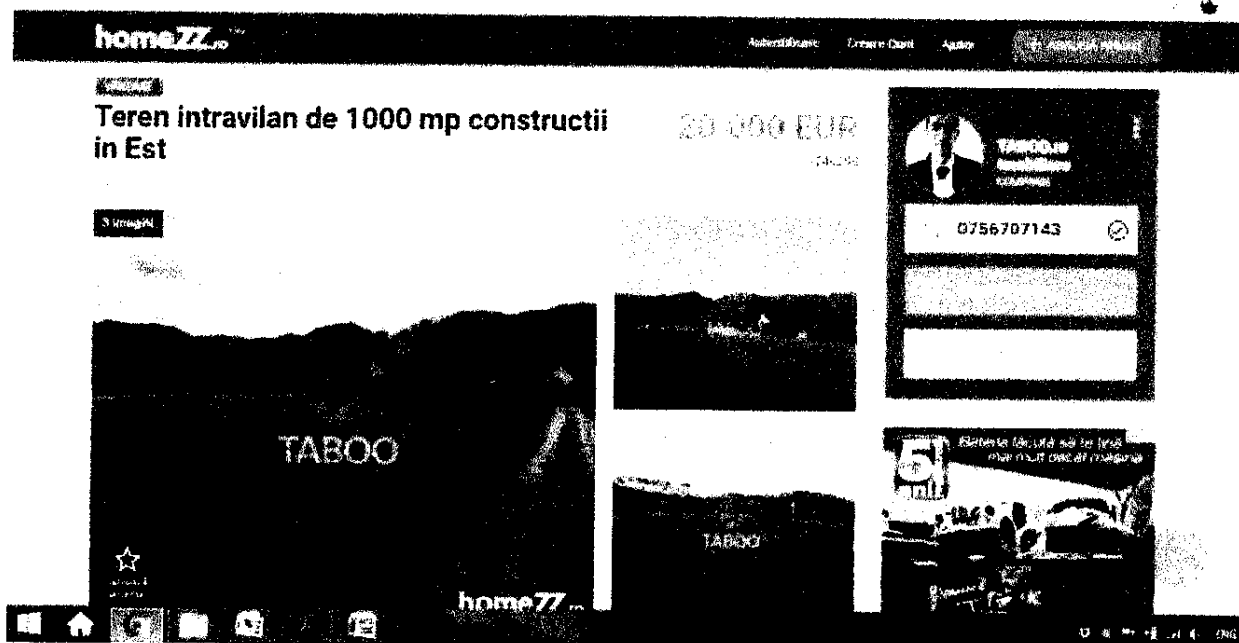
9 imagini

homeZZ.ro

Fotografiază și trimitează cu un aparat foto de buzunar. Preț de la oferta

Vand teren intravilan Calea Sibiului str. Zorilor nr. 6 Cismadie 15 m deschidere la strada x 42 m = 620 mp. Terenul este imprejmuit cu gard din panouri si plasa antivand si praf. Terenul este foarte ingrijit, pozitionat la 60 m de drumul principal cu drumul de acces pietruit cu posibilitate de construire. Rog seriozitate. Pret negociabil.  
<https://homezz.ro/teren-intravilan-620mp-1206460.html>

Alte comparabile



Accesul pe teren se face pe o strada pietruita, acesta fiind foarte bine pozitionat avand priveliste frumoasa, situat intr-o zona unde sunt construite numai vile si case de vacanta, pretabil pentru o casa de vacanta cat si a unei pensiuni, avand posibilitatea de extindere. Utilitatile pentru aceasta proprietate, curentul este la o distanta de aproximativ 80 metri. Pretul de vanzare pentru acest teren este de 20.000 euro negociabil. Teren intravilan de vanzare cu suprafata de 1000 mp situat in localitatea Tocile din judetul Sibiu, avand deschiderea generoasa la strada de 28 metri.

<https://homezz.ro/teren-intravilan-de-1000-mp-constructii-in-est-1246288.html>

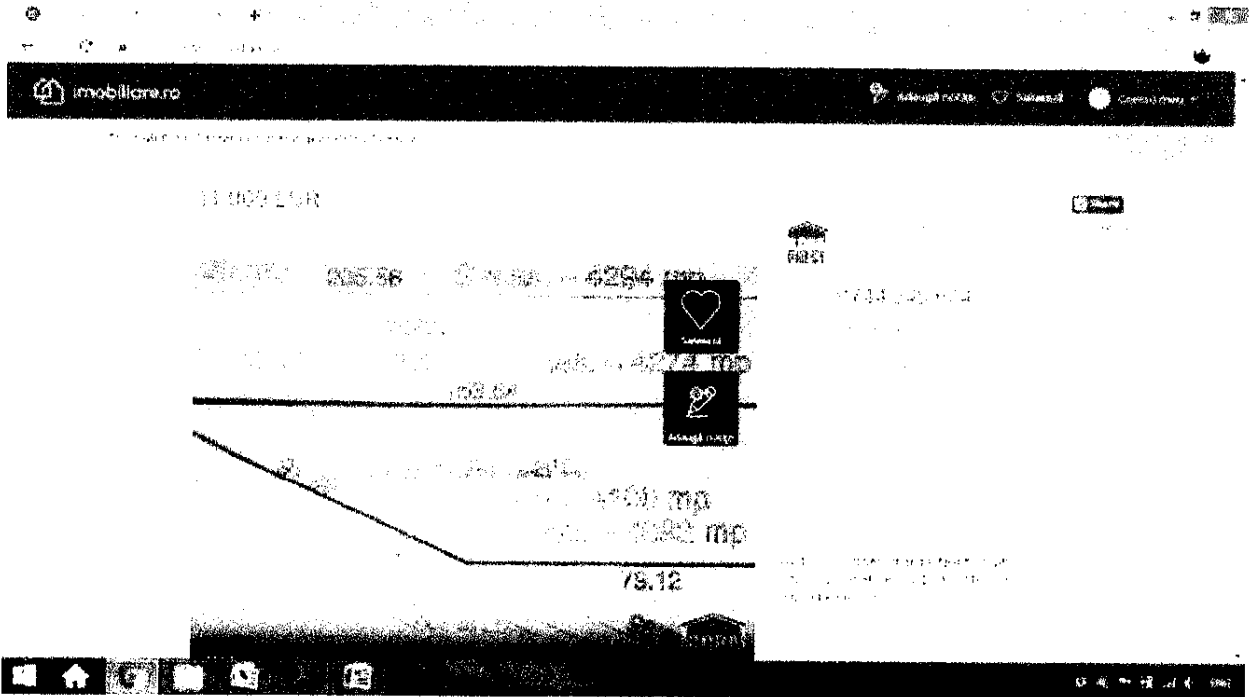
- teren in suprafata de 1.125 mp, CF 100293 Cisnadie evaluat la 21.375 Euro
- teren in suprafata de 862 mp, CF 100294 Cisnadie evaluat la 16.380 Euro
- teren in suprafata de 993 mp, CF 100295 Cisnadie evaluat la 18.870 Euro
- teren in suprafata de 993 mp, CF 100296 Cisnadie evaluat la 18.870 Euro.

Proprietatea este situata in comuna Sadu, zona Tocile, pe DJ106C care leaga localitatile Cisnadie si Sadu.

COMISION 0%.

Terenul se vinde prin negociere directa.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-X6Q1030MA?lista=3066112>



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-X8MI03009?lista=3066112>

**strada Herman Gomeiner ,FN  
 NR. CF**
**104778 NR. Cad**
**104778**

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
<b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>	<b>290</b>	<b>42,50</b>	<b>45,00</b>	<b>35,48</b>
Data ofertarii		<b>aprilie 2019</b>	<b>aprilie 2019</b>	<b>aprilie 2019</b>
<b>Preț de vanzare negociat (Eur/mp)- 20%</b>		<b>34,00</b>	<b>36,00</b>	<b>28,39</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>34,00</b>	<b>36,00</b>	<b>28,39</b>
<b>Restricții legale</b>	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>34,00</b>	<b>36,00</b>	<b>28,39</b>
<b>Condiții ale pieței</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>34,00</b>	<b>36,00</b>	<b>28,39</b>
<b>Localizare</b>	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - superior	Cisnădie -superior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-20%	-20%	-15%
		-7	-7	-4
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>27,20</b>	<b>28,80</b>	<b>24,13</b>
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	<b>290,00</b>	<b>2.200</b>	<b>1.000</b>	<b>620</b>
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		3%	2%	0%
		1	0,58	0,00
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>28,02</b>	<b>29,38</b>	<b>24,13</b>
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>28,02</b>	<b>29,38</b>	<b>24,13</b>
<b>Deschidere ( forma )</b>	Acces -deschidere 14 ml -forma regulata	superior deschidere 44,5 ml	superior deschidere 50 ml	superior deschidere-15 ml
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
		-5,60	-5,88	-4,83
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>22,41</b>	<b>23,50</b>	<b>19,30</b>
<b>Amenajare</b>	intravilan constructie pe teren	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
		-4,48	-4,70	-3,86
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>17,93</b>	<b>18,80</b>	<b>15,44</b>
ajustare totală brută		18	18	13
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		41,7%	40,8%	36,5%
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>	<b>15,44</b>	<b>17,93</b>	<b>18,80</b>	<b>15,44</b>

Suprafata teren exclusiv = **290,00 mp**  
 Valoare lei/Euro = **4,7507**  
 Valoare teren exclusiv = **21275 LEI**  
 Valoare totala teren rotunjita= **21.000 LEI**  
 echivalent **4.420 EURO**

**NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-20%) 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 negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).**

**Explicatii ajustari:**

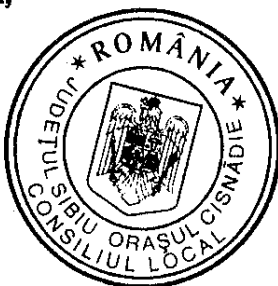
**Localizare:** , la comparabila A,B ,C s-au aplicat ajustari negative ,situate in zona superioara , mai aproape de centru orasului , gradinite , scooli -tehnica interviului

**Suprafata:** ajustari pozitive la comparabilele A, B ,acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai putin atractive pe piata imobiliara,ala comparabila C nu sau aplicat ajustari -s-a aplicat tehnica interviului ;

**Acces:** s -au aplicat ajustari negative la comparabila A,B ,C avand acces direct la strada principala , deschidere mai mare si raport laturi superior proprietatii de evaluat; s-a aplicat tehnica interviului;

**Amenajare:** s-au aplicat ajustari negative la comparabila A, B, C intrucat la proprietatea subiect exista o constructie pe aceasta ;

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



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

