

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 23

privind vânzarea terenului de 395 mp. situat în Cisnădioara, str.Cisnădiei nr. 248, identificat prin CF108997 Cisnădie, CF vechi 439 Cisnădioara, Nr.topografic 74, Nr.cadastral 108997, proprietatea domeniului privat al oraşului Cisnădie, către Costache Victor Sebastian și Costache Elena-Catalina

Consiliul Local al oraşului Cisnădie, întrunit în şedinţă publică ordinară din data de 31 ianuarie 2019, în număr de 17 consilieri;

Analizând raportul de specialitate nr. al Direcţiei Tehnice privind însuşirea raportului de evaluare a terenului identificat prin CF108997 Cisnădie, CF vechi 439 Cisnădioara, Nr.topografic 74, Nr.cadastral 108997 în suprafaţă de 395 mp și aprobarea vânzării acestuia către Costache Victor Sebastian și Costache Elena-Catalina;

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

În baza Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.96/2010 privind aprobarea vânzării terenurilor concesionate persoanelor fizice și juridice;

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit."c" și alin.(5) lit."b", art.45 alin.(3), art.115 alin (1), lit."b" și art.123 alin.(3), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare înregistrat cu nr. 16328/07.12.2018 , întocmit de către expert evaluator ec. Al.Tomi Sorin Toma privind imobilul identificat prin CF108997 Cisnădie, CF vechi 439 Cisnădioara, Nr.topografic 74, Nr.cadastral 108997 în suprafață de 395 mp, situat în Cisnădioara, str. Cisnădiei nr. 248, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF108997 Cisnădie, CF vechi 439 Cisnădioara, Nr.topografic 74, Nr.cadastral 108997 în suprafață de 395 mp , situat în Cisnădioara, str. Cisnădiei nr.248, obiect al contractului de concesiune nr.46/06.01.2003 și al actului adițional nr.1/2017, către titularul contractului (act adițional), Costache Victor Sebastian și Costache Elena-Catalina proprietarii construcției edificate în suprafață de 222 mp pe terenul mai sus menționat, identificat prin A1.1, nr.cad. 108997-C1.

Art.3. Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 28.000 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

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

Art.5. Transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare-cumpărare se va opera în termen de 75 zile de la adoptarea prezentei hotărâri.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul oraşului Cisnădie, prin Direcţia tehnică şi Direcţia economic.

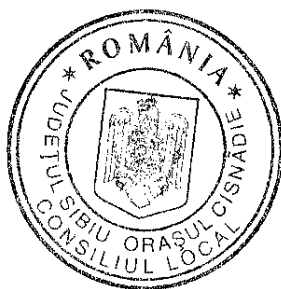
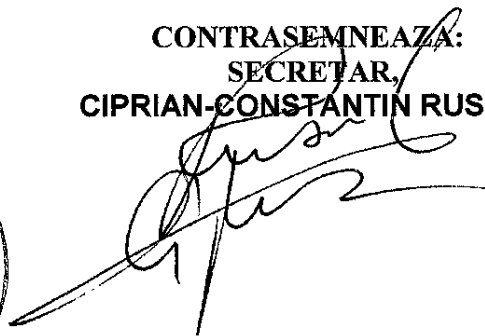
Art.7 Comunicarea şi afişarea prezentei se vor face prin grija Direcţiei administraţie publică locală.

Adoptata în Cisnădie la data de 31 ianuarie 2019, cu 17 voturi "pentru".

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
ADRIAN DORU CRISTEA**



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



Difuzare:

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cisnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- contabilitate —
- Direcția economică —
- Contabilitate
- Direcția tehnică —
- serviciul taxe și impozite locale —
- serviciul public de administrarea domeniului public-privat
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- Costache Victor Sebastian Cisnădioara, str.Cisnădiei nr.248 —
- afișaj —

Red./dact. R.N.V., 11 ex.



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

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE REGISTRATURA	
NR. INTRARE	16328 / 07.12.2018
NR. IESIRE	/

Nr.1275/06.12.2018

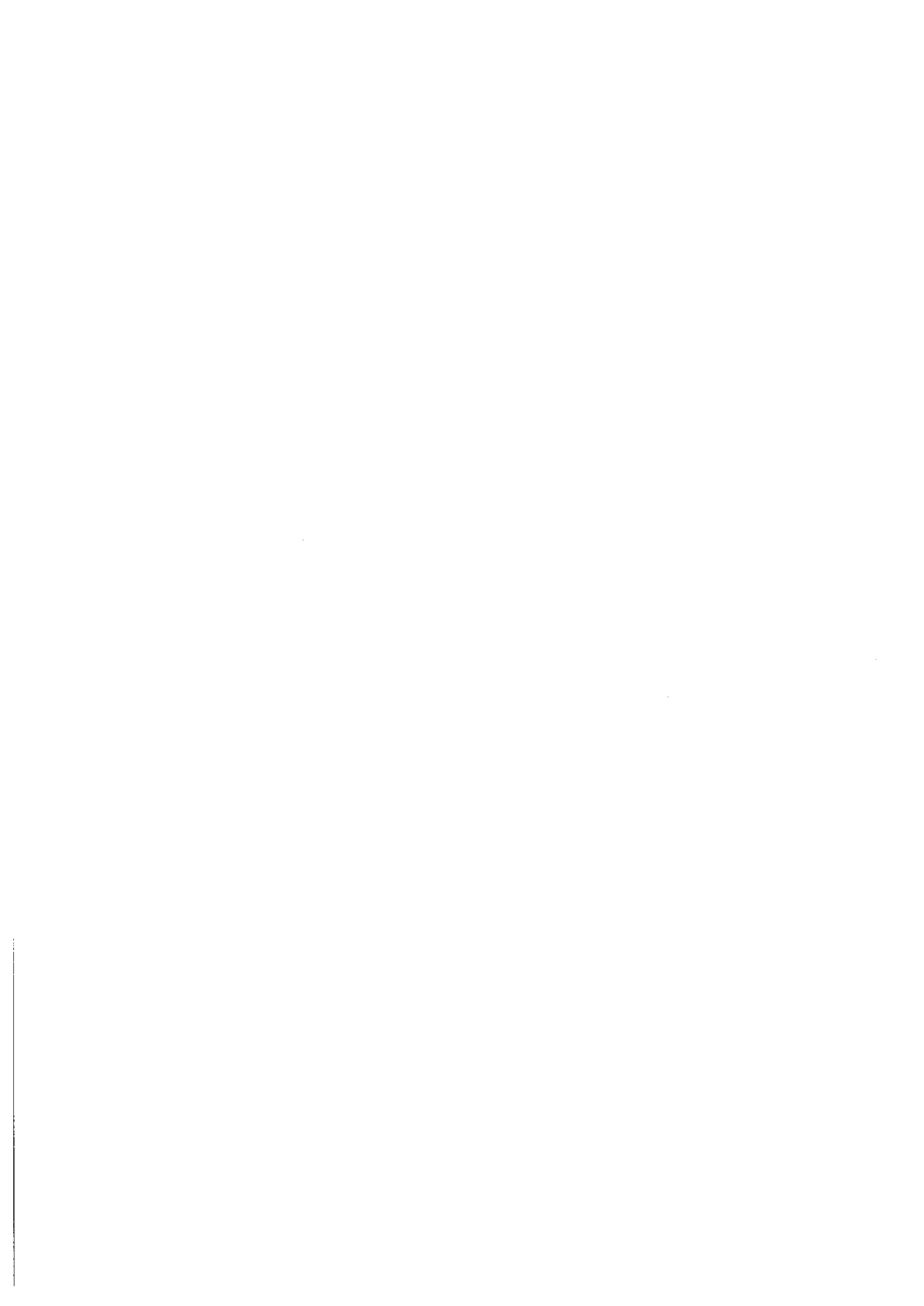
RAPORT DE EVALUARE
OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN



situate in CISNADIOARA , Strada Cisnadiiei ,Nr. 248 , CF 108997 ; nr.
 cad 108997
 jud. SIBIU

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: 06.12.2018
Data inspectiei :06.12.2018
Data intocmirii raportului de evaluare : 03.12.2018



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecția proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 si angajatii sai au incheiate asigurari profesionale ;

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , TF.0723006291

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

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea CISNADIOARA , Str.Cisnadiiei ; Nr. 248;

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
108997	108997	395

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

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr.108997 , sub numar cadastral /Top 108997 -
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018, în vederea valorificării acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluării este 03.12.2018. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.6560 .Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

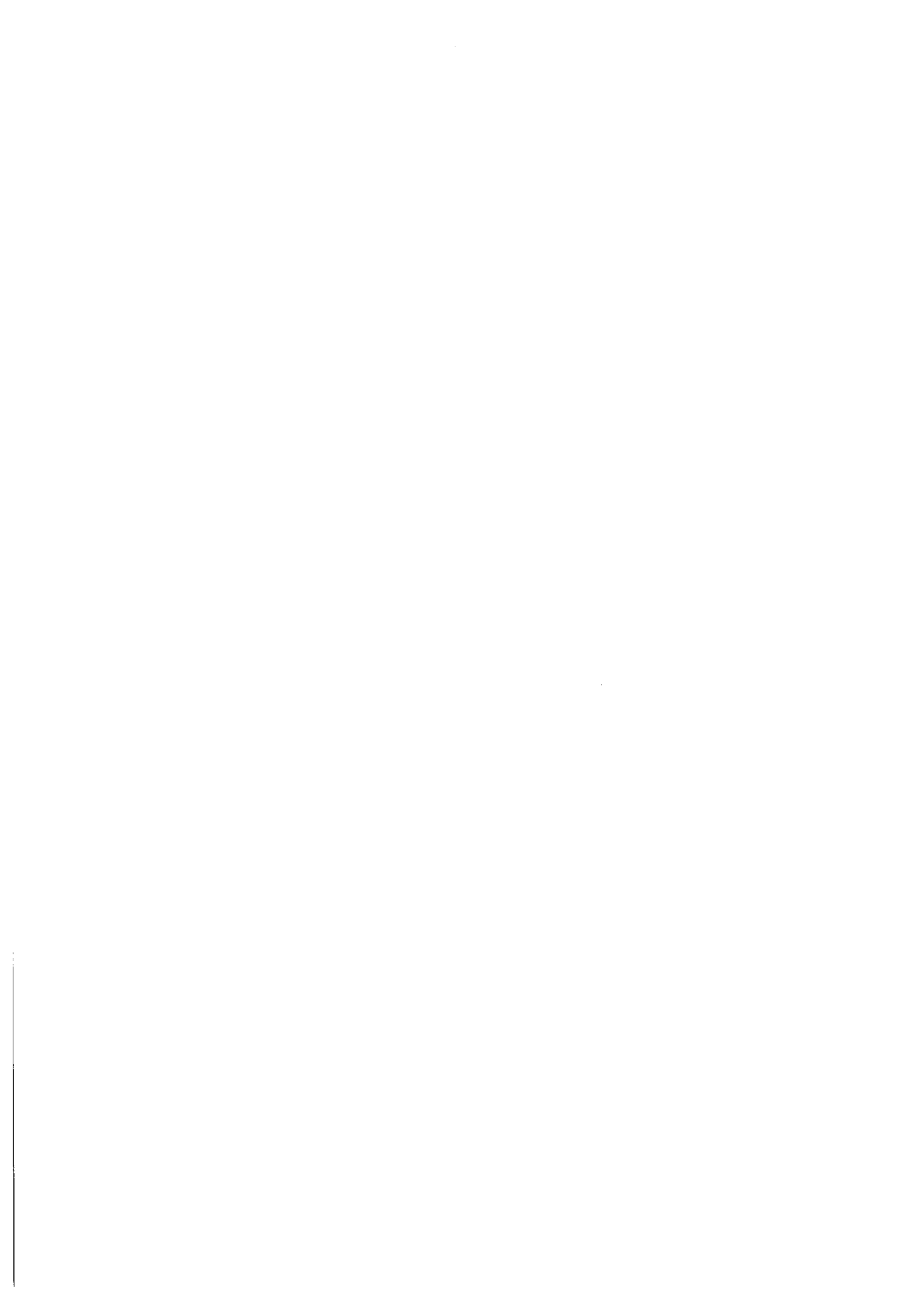
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	28.000 LEI echivalent 6.014 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare . Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

CUPRINS

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



CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec. Al Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la terenul INTRAVILAN, cu destinație -curți -construcții(construibil) , proprietatea Orasul CISNADIE -Domeniul Privat , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului CISNADIE.

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *terenului în suprafața de 395 mp din măsuratori și din acte*, enumerat mai jos, ce aparține Orasului CISNADIE – Domeniul privat , Judetul SIBIU.

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
108997	108997	395

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus(teren), așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018, în vederea valorificării acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Orasului CISNADIE , Judetul SIBIU, asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Informațiile puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului ,
 - Extras Cf cu nr. 108997 , nr. Cerere 100797/08.11.2018
 - Act aditional cu nr.1 la contractul de concesiune cu nr.46/2003;
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2.Baza de evaluare: o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare editia 2018:

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

DEFINIȚII

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile implicate au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

„Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”

1.3.Data estimării valorii : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 03.12.2018

1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
 Curs BNR la data evaluării: 1 euro =4,6560lei.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii 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

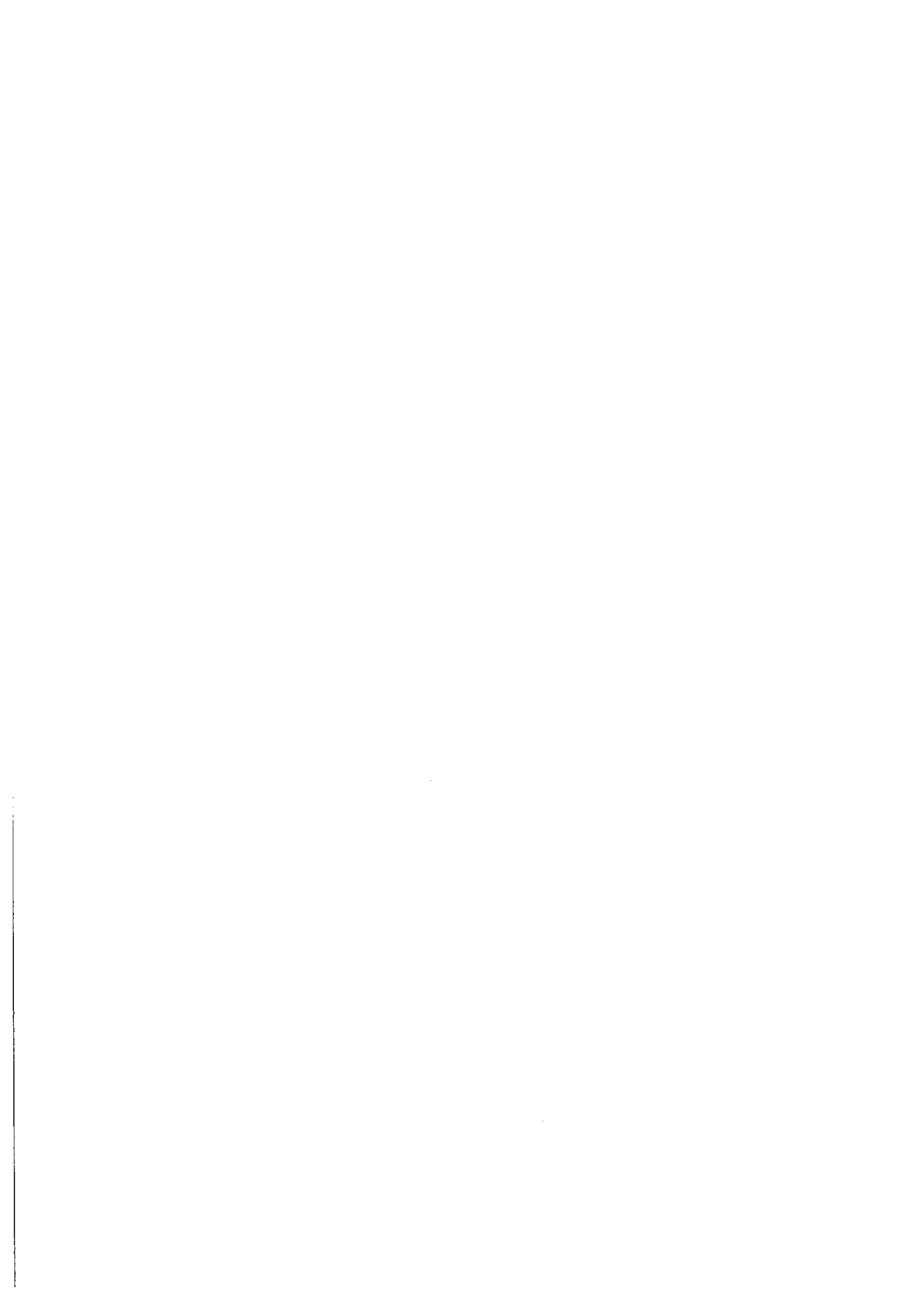
Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 03.12.2018 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT , ANEVAR avand leg.10106 , in prezenta reprezentantului orasului CISNADIE. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.7. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE

- Raportul de evaluare a fost intocmit in temeiul solicitarii clientului Orasul CISNADIE –cu drept de utilizare Orasul CISNADIE.
- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –editia 2018, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informatii referitoare la dreptul de proprietate afectat de locatiune si nici documente in acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimat este valoarea de piata.
- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere.



- Analiza deciziei in vanzare – cumparare – concesiune , tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.
- Suprafata terenului este preluata din solicitarea orasului CISNADIE
- Suprafata constructiilor este preluata din proiect - nu este cazul ,
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatției juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situatției juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.
- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/prorietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018 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:

- ◆ *Suprafetele au fost determinate conform solicitării beneficiarului –cf anexat*
- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzacții cu proprietăți identice în zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluată - terenul liber*
- ◆ *Pe teren exista edificată o casa având acelas proprietar*
- ◆ *Terenul a fost evaluat individual ca și corp de proprietate distinct dar ținând cont de construcția existentă*

1.8. Riscul evaluării

a) Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :

Suplimentar față de cerințele SEV 103-Raportarea evaluării, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul evaluării

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

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.
- *cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative, care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este redus și se poate menține pe termen mediu.**
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:*
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin 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. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții sau a terenului construit, din



ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata putin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pietei specifice - redusa
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii;

1.9. Sursele de informatii utilizate

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

- La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:
- agentii imobiliare locale
 - internet
- Informatiile au fost verificate telefonic

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

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

Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situatia juridica:

Conform -

- Informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,
- Extras Cf cu nr. 108997 , nr. Cerere 100797/08.11.2018
- Act aditional cu nr.1 la contractul de concesiune cu nr.46/2003;

, documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
108997	108997 -	395

Terenul este construit

. Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul este amplasat in zona urbana ,a localitatii CISNADIOARA , zona in dezvoltare .
 Terenul are urmatoorii vecini - alte parcele din domeniul privat al orasului
 In zona exista si locuinte rezidentiale .

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- Str.- , periferic
- Suprafata S = 395 mp

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
108997	108997	395

- Tip drum acces: - direct , la strada -
- Forma: neregulată
- Inclinare: usor inclinat
- Terenul este imprejmuit
- Constructie pe teren proprietar Costache Dinu Sebastian si Sotia
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – curti-constructii -construibil .

Utilitati edilitare –in apropiere

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

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 395 mp, este in proprietatea : Orasului CISNADIE , pe teritoriul Orasului CISNADIE –ZONA CISNADIOARA , Judetul SIBIU.

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
108997	108997	395

Conform CF terenul se afla in intravilanul localitatii. CISNADIOARA

Terenu este liber

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este , curti constructii construit avand o casa de locuit pe acesta;

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

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

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

<http://www.turnulsfatului.ro/20178/02/13/p-cc-aduce-nou-anul-2017-pe-piata-imobiliara-din-sibiu/>

Terenuri

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

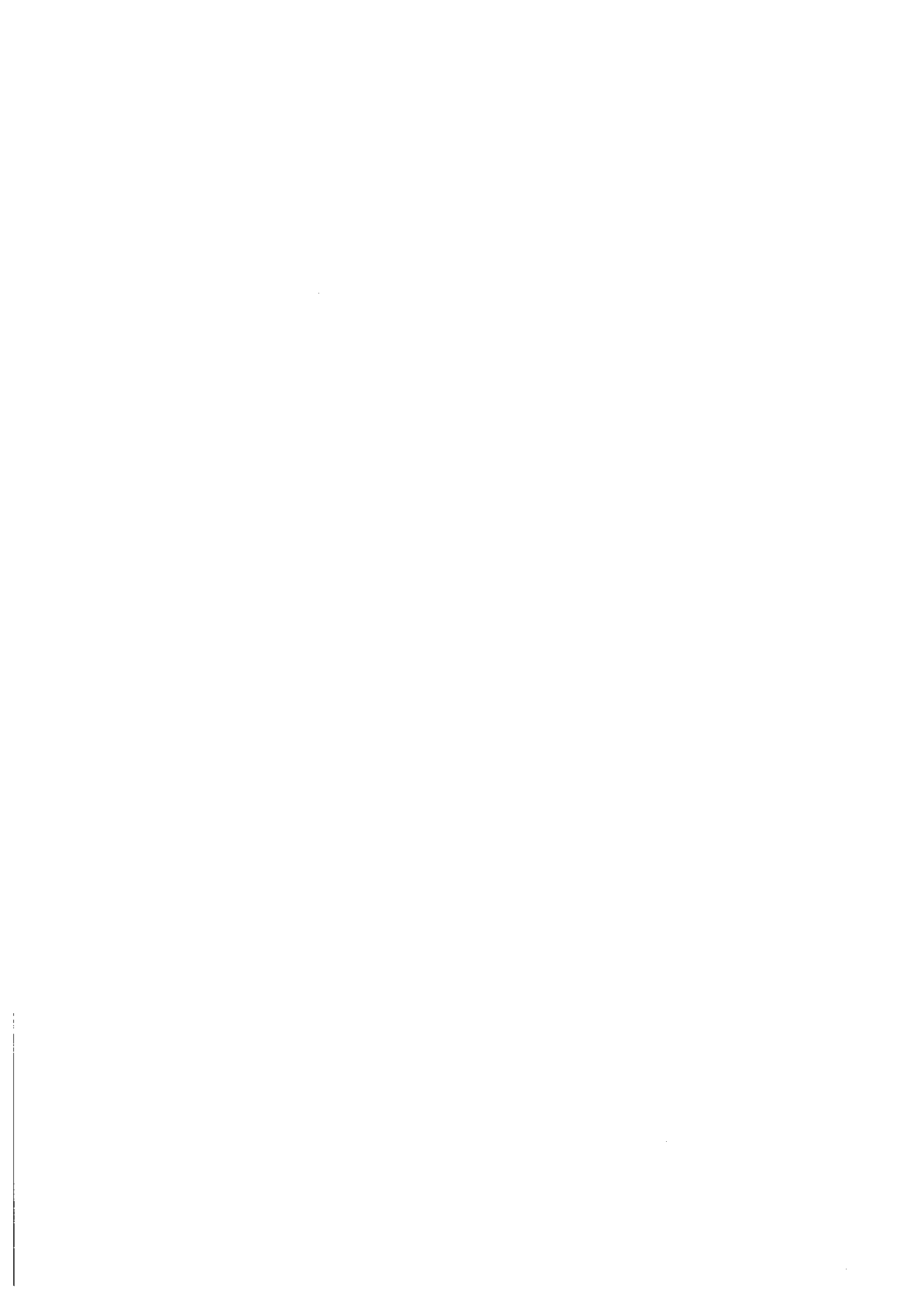
Rezidențial

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

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

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

Piața specifică



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

Pe piata imobiliara locala se manifesta o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistața unei pieti ipotecare veritabile în primii ani ai tranzictiei .

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

Preturile terenurilor in aceste zone au scazut continuu in ultimi ani, datorita dificultatilor de acordare a creditelor , precum si a accesului ne corespunzator.

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

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

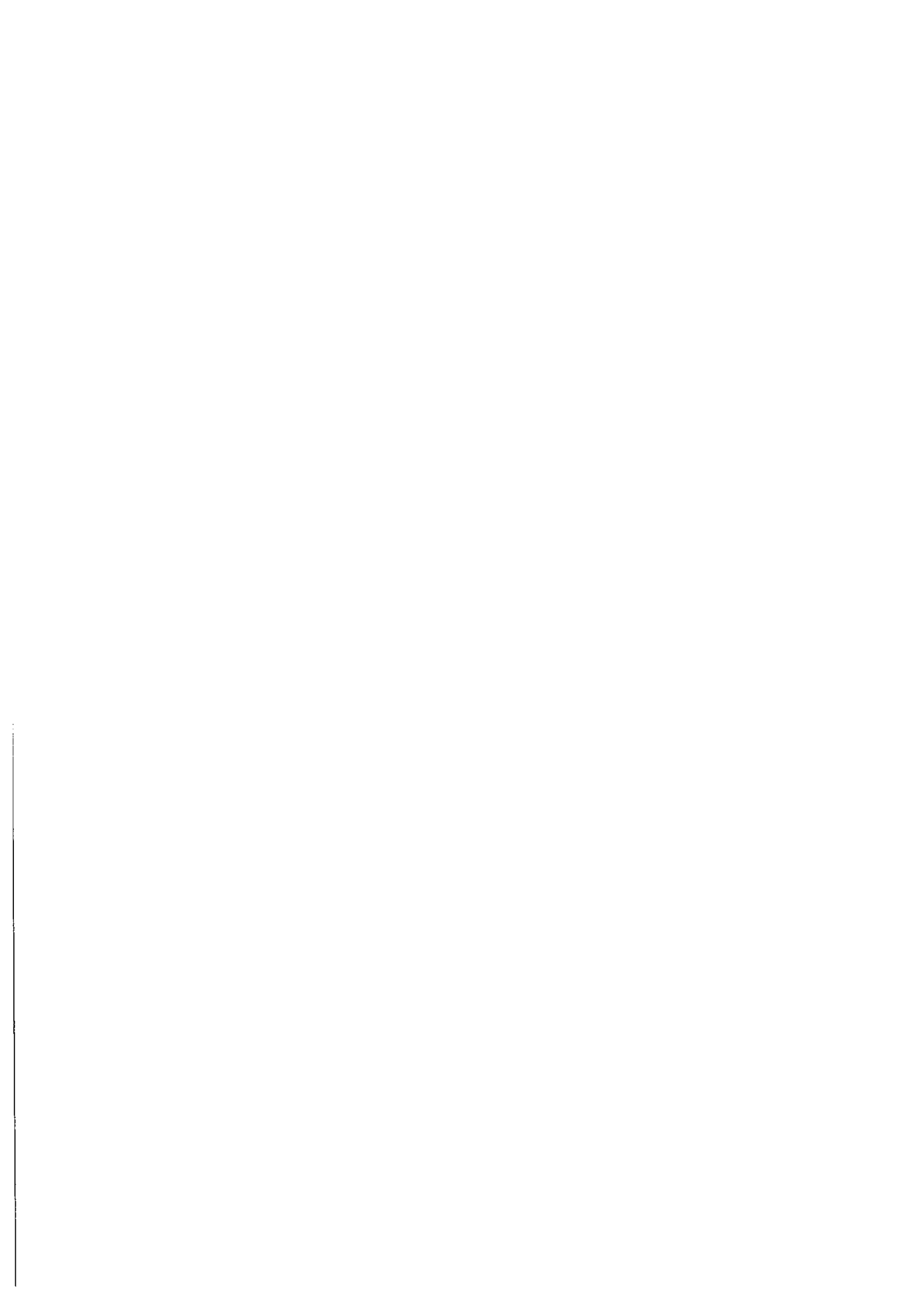
Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe ste-uri specifice.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

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

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o scadere continua a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane fara acces direct la mijloce de transport in comun , situate la distanta fata de centrul localitatii.

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



CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind 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 utilizările 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.

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

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

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

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

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

4.2. EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica –pretabil pentru proprietatea in cauza
- parcelarea si dezvoltarea-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.

- repartizarea(alocarea)-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).
- extractia- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata. Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri. Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare.

Baza 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 vanzari utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza 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 si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zona.

In Anexa 1, a fost determinata valoarea de piata terenului liber prin tehnica comparatiei vanzarilor (28.000 lei) .

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	28.000 LEI 6.014 EURO
---------------------------------------------------------------------------	------------------------------

4.2.2 *Abordare prin cost*

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

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 vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vanzarilor au fost utilizate informații din piața,

Cantitatea de informații: la tehnica comparației vanzarilor s-au folosit date de piața, pe care le consideram relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază ca se va utiliza valoarea rezultată prin tehnica comparației vanzarilor această reprezintă valoarea minimă de închiriere a proprietății.

Valoarea propusă: -minim

28.000 LEI 6.014 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.

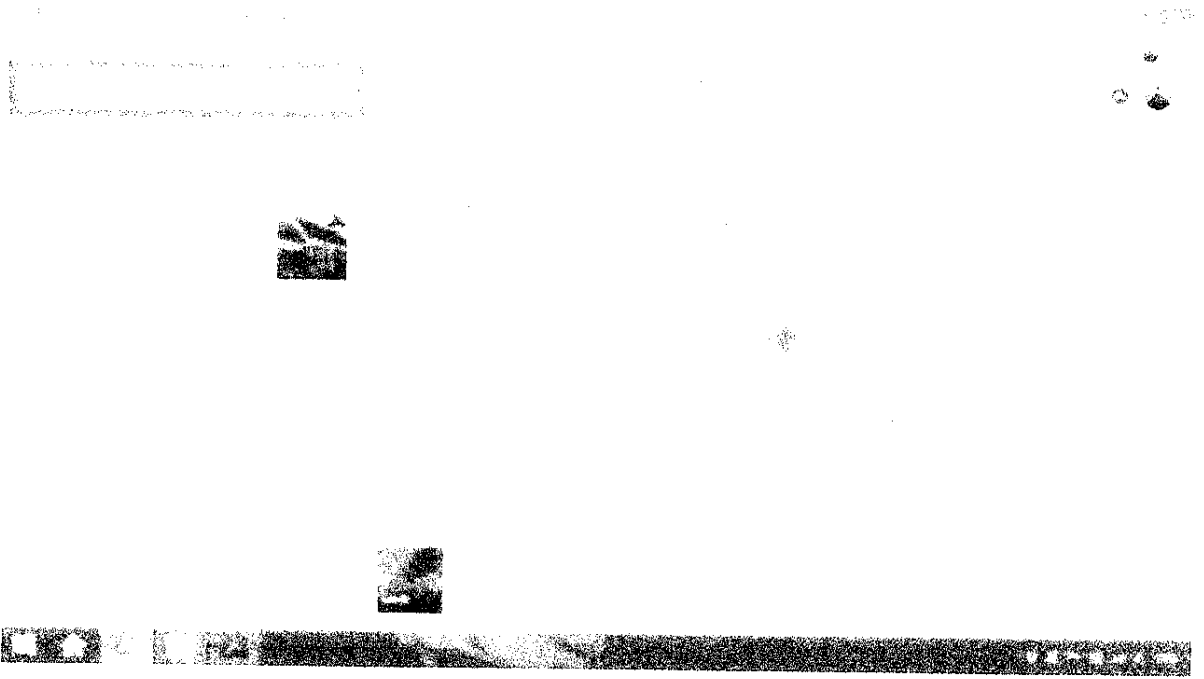
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor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

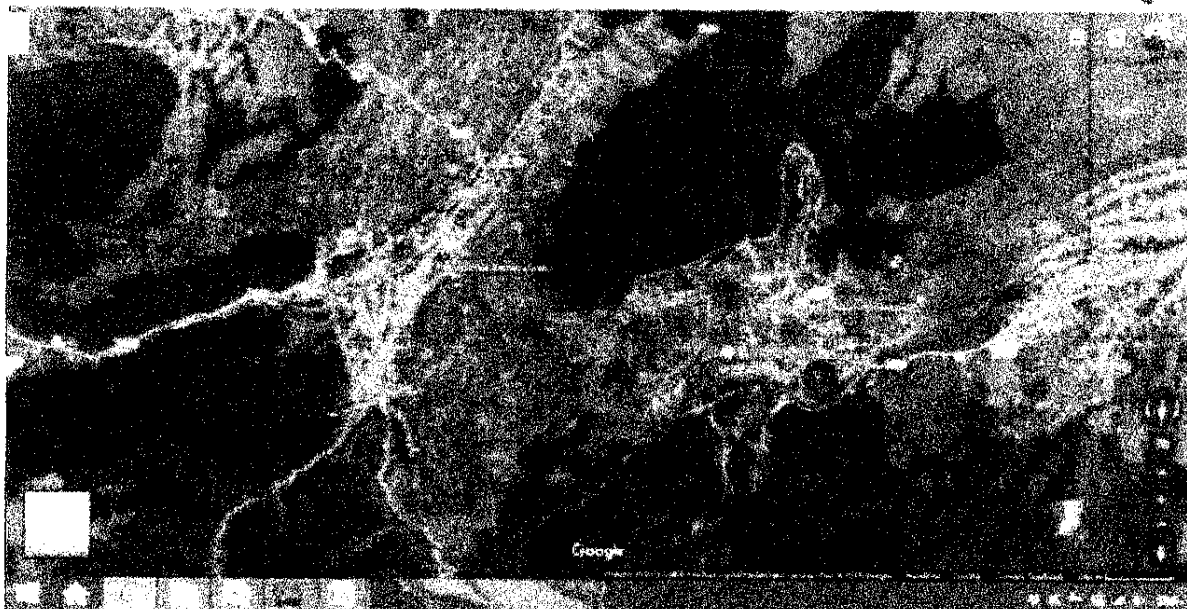
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.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

Evaluator Autorizat: Ec. sing.AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR

Data:
06.12.2018

Incadrare in zona





COMPARABILE

Comparabila A

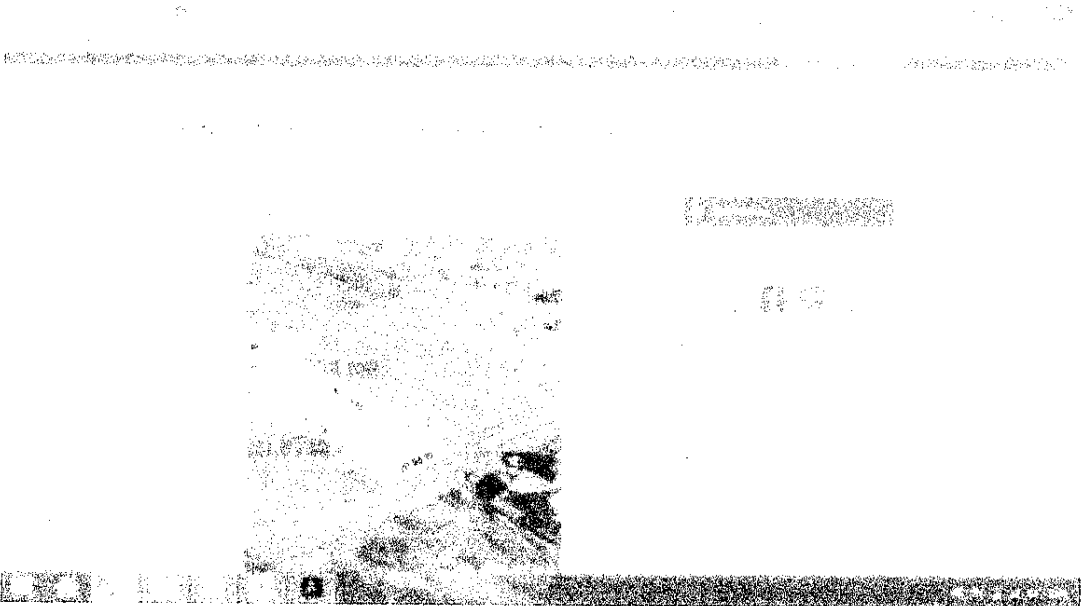


Descriere

Vand livada in Cisnadioara-Sibiu. 1150mp/30m Fs. str. Konrad. suprafata totala: 1150. Front stradal: 30

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/livada/anunt/livada-in-CisnadioaraSibiu/780867777c696551.html>

Comparabila B



Vand teren 1.200 mp. utilitati (e-on, electrica) la limita de parcela drum bun de acces Cisnadioara / Konrad (Central) pret 31000 Euro tel + 4074094091

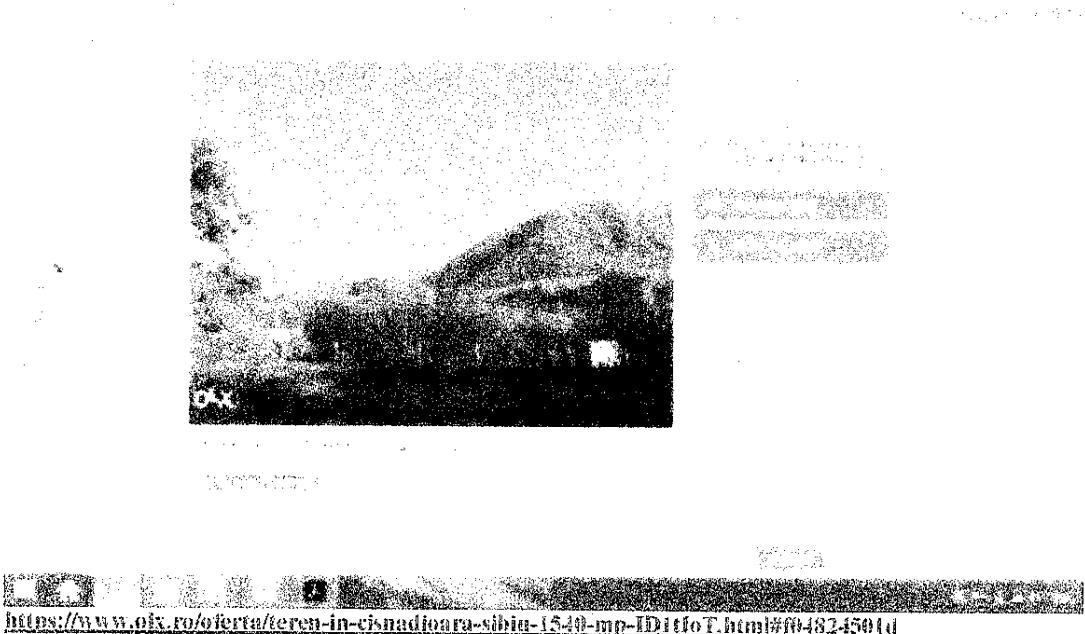
<https://www.romimo.ro/immobiliare/Terenuri/Teren-intravilan/Sibiu/Cisnadioara/anunt-1570487.html?pgsouce=publi24.ro>

Comparabila C



13603 Teren de vanzare in Cisnadioara in zona Valea Argintului pozitionat spre sud cu vedere spre cetate, suprafata terenului este de 880 mp, iar 70% din suprafata lui este plana
Situat intre casele de vacanta construite in zona, terenul beneficiaza de PUZ, PUD si posibilitatea de construire a unei case de vacanta sau pensiuni pe un POT de 40% si regim de inaltime de P+E+M.
Utilitatile se afla la casa construita in vecinatatea parcelei. Zona este foarte linistita, privelistea este superba, iar in apropiere se afla raul care strabate valea Argintului.
Pretul de vanzare al terenului este de 23900 euro.
<https://www.romimo.ro/immobiliare/Terenuri/Teren-intravilan/Sibiu/Cisnadioara/teren-4967578.html?pgsource=publish24.ro>

ALTE COMPARABILE



<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-cisnadioara-sibiu-1540-mp-ID11toT.html#04824501d>



Teren intravilan de vanzare in zona Cisnadioara aproape de Sibiu, cu o suprafata de 1700 mp, situat intr-o zona foarte buna, pretabil pentru constructia unei vile, pensiuni, casa de vacanta, ofera o panorama deosebita spre Muntii Fagaras, Cindrel.

Dispune de utilitati precum curent si gaz care sunt situate pe teren, iar in viitorul apropiat va fi si apa-canal.

Pentru a ajunge la teren exista un drum- cale de acces cu latimea de 4 m, si lungime de 50 de m . Terenul are deschidere 22 metri liniari.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-1700-mp-in-cisnadioara-judetul-sibiu-ID8MSL9.htm#f04824501d>



Descriere teren

Oglan Imobiliare va ofera spre vanzare teren intravilan, situat in judetul Sibiu, loc.

Cisnadioara, Sibiu. Terenul in suprafata de 4000 mp, pozitionat la 500 m de Apfelhaus are acces la drum, gaz, curent.

Pret 20 euro
Tel: 0744637978

Pentru mai multe detalii, va rugam accesati site-ul nostru Oglan Imobiliare.

ID Oferta: 332, suprafata totala: 4000

Acces:

- **Amenajare strazi:** Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati:

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

Alte caracteristici:

- **Alte caracteristici:** Acces auto

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-de-vanzare-4000-mp-Cisnadioara/7b016271706a6b53.html>

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
 Corp de proprietate conf. CF 108897 , NR. Cad 108897

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		18,00	26,00	27,00
Data ofertarii		dec.18	dec.18	dec.18
Preț de vanzare negociat (Eur/mp) -5%-10%		17,10	23,40	24,30
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	23,40	24,30
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	23,40	24,30
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	23,40	24,30
Localizare	Cisnadioara -periferic- str.Verzelei	Cisnadioara -similar - Konrad	Cisnadioara Superior - Konrad central	Cisnadioara Superior - Konrad central
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	-15%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	19,89	20,66
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	395,00	1.150	1.200	880
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		3%	3%	2%
Preț ajustat (Euro / mp)		17,61	20,49	21,07
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	GAZ, CURENT	fara	gaz , curent	gaz , curent
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		10%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		17,71	20,49	21,07
Deschidere (forma)	o deschidere de 22 m	o deschidere de 30	o deschidere de 20	o deschidere de 20
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		5%	-8%	-3%
Preț ajustat (Euro / mp)		18,60	18,85	20,44
Incadrarea in PUZ	rezidentiale construit	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-25%	-25%	-25%
Preț ajustat (Euro / mp)		13,95	14,14	15,33
ajustare totală brută		8	10	10
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		43,4%	40,2%	36,3%
Preț ajustat (Euro / mp)	15,33	13,95	14,14	15,33

Suprafata teren exclusiv = 395,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4.6560
 Valoare teren exclusiv = 28188 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 28.000 LEI
 echivalent 6.014 EURO

NOTA: La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-5%-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea

participanților pe plată, vânzătorii și cumpărătorii).

Explicații ajustări:

Localizare: la comparabila B, C ajustări negative, situate în zone superioare proprietății de evaluat, zone centrale, priveliste deosebite.

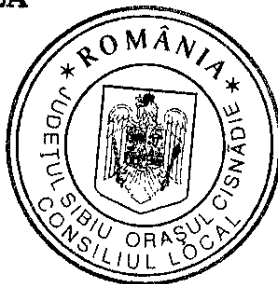
Suprafața: ajustări pozitive la comparabilele A, B, acestea având suprafețe mai mari față de cele mai puțin atractive pe piața imobiliară,

Utilitățile tehnico-edilitare disponibile; s-au aplicat ajustări pozitive la comparabila A, nu dispune de gaz și energie electrică

Deschideri: s-au aplicat ajustări conform tabelului pentru raportul laturilor

Incastrarea în PUZ: s-au aplicat ajustări negative la comparabila A, B, C toate comparabilele sunt situate în zona rezidențială, terenuri libere fără construcții pe acestea s-a aplicat tehnica interviului;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN-DORU CRISTEA**



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

