

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 191

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 orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 26 septembrie 2019, în număr de 15 consilieri;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 11216/28.08.2019 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 11217/28.08.2019 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 orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr. 33/19.09.2019, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 19/19.09.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 46/19.09.2019;

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

În conformitate cu art. 364 alin. (1) și alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.,c” și alin. (6) lit.,b”, art.139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art.196 alin.(1) lit.,a” și art.243 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr.1377/28.08.2019, întocmit de către expert evaluator SC Gabriconf SRL 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, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 108997 Cisnădie, identificat prin A1.1, nr.cadastral 108997-C1, respectiv dl. Costache Victor-Sebastian.

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 Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei și poate să își exprime opțiunea în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6. La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contractul de concesiune nr. 46/06.01.2003 încetează.

Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

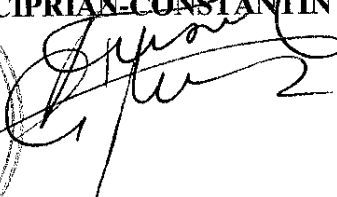
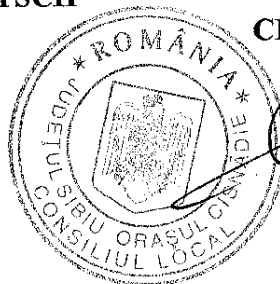
Art.8 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata în Cisnădie la data de 26 septembrie 2019, cu 14 voturi „pentru” și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH**



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



Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului – jud. Sibiu
 - 1 ex. Primar
 - 1 ex. Viceprimar
 - 1 ex. Secretar
 - 1 ex. Compartimentul financiar-contabilitate —
 - 1 ex. Direcția economică —
 - 1 ex. Direcția tehnică —
 - 1 ex. Compartimentul impozite și taxe —
 - 1 ex. Compartimentul administrare domeniul public și privat
 - 1 ex. proprietarul construcției —
 - 1 ex. Dosar ședință
 - 1 ex. Evidență hotărâri
 - 1 ex. Afișaj —
- Red./Dact. R.N.V.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN INTRAVILAN CF 108997;CAD 108997

Adresa: Cisnădie-Cisnădioara , strada Principala , Nr. 248

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 22.08.2019

Data evaluării: 22.08.2019

Data întocmirii raportului de evaluare: 28.08.2019

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Catre:

Orasul Cisnădie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

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

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

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

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

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

Cu stima,

GABRICONF IMPEX SRL

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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



Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadie



SOCIETATEA COMERCIALA
S R.L.
GABRICONF
IMPEX
CUI 15209600
J01/124/2003
ALBA IULIA



2019

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

Nr. raport/data1376/28.08.2019

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat
Proprietate	Existenta
Tip proprietate evaluata	Teren
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;
Cod postal	555301
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădioara/strada Principala / fara numar
Carte Funciara nr.	108997
Numar cadastral	108997
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. -incheiere cu nr.57742/2019 -Plan de situatie -contract de concesiune -46/2003
Dreptul de proprietate	Constructie: Da proprietar Costache Victor Sebastian Teren:Drept deplin
Utilizare existenta constatata	Teren curti constructii;drum

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

	Teren	St (mp)	395		
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)		4.7274			
Valoare abordare prin comparații		28.000		LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:		AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei		22.08.2019			
Data evaluării		22.08.2019			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		28.000	LEI	5.923	EURO

Analtic :

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenurile sunt situate periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
Acces	Da Drum public/privat
Utilitati: Energie electrica, gaze	Da , in zona bransat
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	Curti constructii
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Necesita actualizare cf in concordanta cu certificatul de urbanism
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: un e cazul Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servitutii; Nu sunt

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie



--	--

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2019

Parafa firmei



SOCIETATEA COMERCIALA
S R.L.
GABRICONF
IMPEX
CUI 15209600
J01/124/2003
ALBA IULIA


EC AL.TOMI
SORIN TOMA
Leg.10106
Valabil 2019

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Clisnădie

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru valorificare.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 395mp, categoria de folosinta curti constructii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, gaz--la limita teren.

Conform Cf prezentat,eliberat de ANCPI; terenul se afla in intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuință;-

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

Adresa: , Localitatea Cisnădioara , str.Principala , nr. 248 ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555301

Identificare cadastrala: Nr. cad

108997

Carte Funciara:

108997

(Nr. CF vechi: 439)

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este inscris in Cartea Funciara astfel:

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

4. Tipul valorii

Se estimează Valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

5. Data evaluării:

Data inspecției: 22.08.2019

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

Data evaluării: 22.08.2019

Data întocmirii raportului: 28.08.2019

6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie
preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice
- <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/livada/anunt/Livada-in-CisnadioaraSibiu/780867777c696551.html>
- pentru COMPARABILA B: internet si informatii telefonice

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1021-mp-teren-vanzare-cisnadioara-27946678>

- pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
- <https://www.olx.ro/oferta/teren-cisnadioara-ID1XpOr.html#eb3665c676>
- Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie
datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel 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 destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Ipoteze speciale –

-terenul este construit având alt proprietar;

Evaluarea s-a făcut în conformitate cu utilizarea terenului conform certificatului de urbanism nr. 705;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2018**, compuse din:

Standarde Generale

SEV100 – Cadru general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluării

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata
Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru
valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și
cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății
– risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

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

-Extras cf cu nr. –cerere cu nr.57742/09.07.2019;

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

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului / plan situație vizat de OCPI OCPI SIBIU.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadioara

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

Sarcini inscrite: NU SUNT.

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnadioara

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Principala , Nr 248 , zona in dezvoltare;

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: Strada Principala
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Declariere amplasament

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădioara, cu acces din strada Principala , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferia localității Cisnădie zona B.
 - Accesul la teren se face din strada Principala , strada pietruita cu o banda pe sens;
4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptati de standardele în vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse în garantie nu induc suspectare de poluanti.

5. Decrierea terenului

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 395 mp din acte si 395 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuințe, conform documentelor de proprietate, cu deschidere d = 11.85 ml la str;
- În zona se pot construi locuinte cu regim de înaltime maxim P+1 , H 9m, POT = 30% si CUT max0.6 mp/adc;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum pietruit - str. Principala
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadie
II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminară a economiei:

Regiunea de Vest a țării a capatat proportii remarcabile în ultimii ani. Zona s-a dezvoltat spectaculos, într-un mod superior mediei românești, beneficiind de influențe puternice din spațiul german și central european. Investitorii străini și-au întreprins atenția către orașe precum Timisoara și Cluj Napoca, intuind oportunitățile substanțiale ale acestor piețe emergente. Cu un viitor promitator, cele două centre devenite puncte de reper pentru sectoare economice diverse își continuă galopant ascensiunea. Circumstanțele favorabile i-au făcut pe mulți să se stabilească în partea de Vest a României, atrași fiind de nivelul ridicat de calificare pentru forța de muncă, apropierea de mediile occidentale sau mentalitatea cosmopolită. Provocarile și dorința de a performa în tot au creat o adevărată rivalitate între orașele vestice, fiecare încercând să obțină experiențe inovatoare. De ce să ne mutăm în Timisoara? Orașul de pe ...

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

Guvernul mizează în acest an pe o creștere economică de 5,5%.

Fata de același trimestru din anul 2018, Produsul intern brut (PIB) a înregistrat o creștere cu 5% pe seria brută și cu 5,1% pe seria ajustată sezonier.

Pe seria ajustată sezonier, în trimestrul I 2019, comparativ cu trimestrul anterior, economia a crescut cu 1,3%. Fata de același trimestru din anul 2018, economia a înregistrat o creștere cu 5,1%

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

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

Cu lucrările de infrastructură ale statului...mai subțire. Crește sectorul, dar mai departe va presupune chestiuni delicate. Dezvoltarea imobiliară se face preponderent pe creditare, deci va genera îndatorare mai încolo. Chiar azi erau câteva date interesante despre mișcările din economia americană. Șeful unui fond de investiții reclama că în ultimii cinci ani avansul produsul intern brut al Statelor Unite a fost rezultatul

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

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

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

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți , care au urmărit achiziționarea

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadle

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 potentilor 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.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie
mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mică.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Permisa legal – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar – toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor construite.

Ținând cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai bună utilizare este pentru **dezvoltare rezidențială –destinația actuală** .

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

IV. EVALUARE

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

Evaluarea terenului

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

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

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

metoda costului de înlocuire net.

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

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

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

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

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

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

d) dacă există autorizație de construire.

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

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Comparația directă

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

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

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	28.000 LEI echivalent 5.923 euro
---	---

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

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

- Tehnica comparației vânzătorilor 28.000 LEI echivalent 5.923 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piață:

28.000 LEI echivalent 5.923 EURO

valoare obținută prin tehnica comparației vânzătorilor

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

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

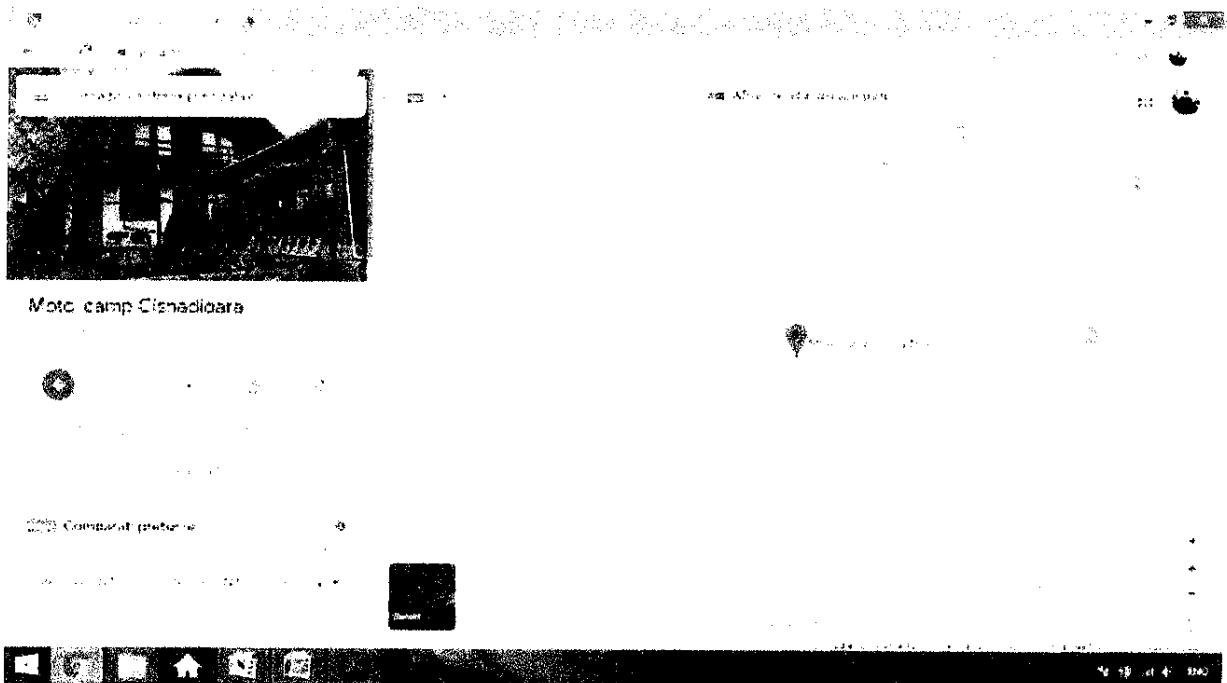
SC GABRICONF IMPEX SRL
C.U.I 15209600
J01/124/2003
Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA
Telefon +40 0751882384
Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

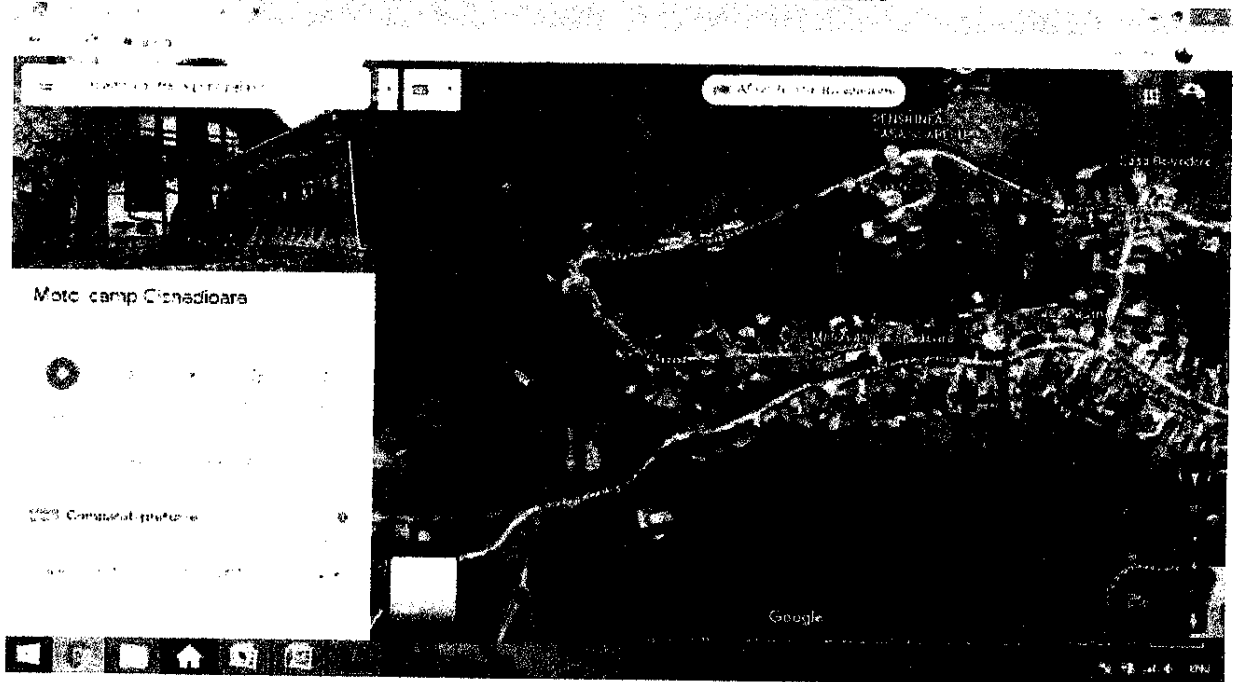
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

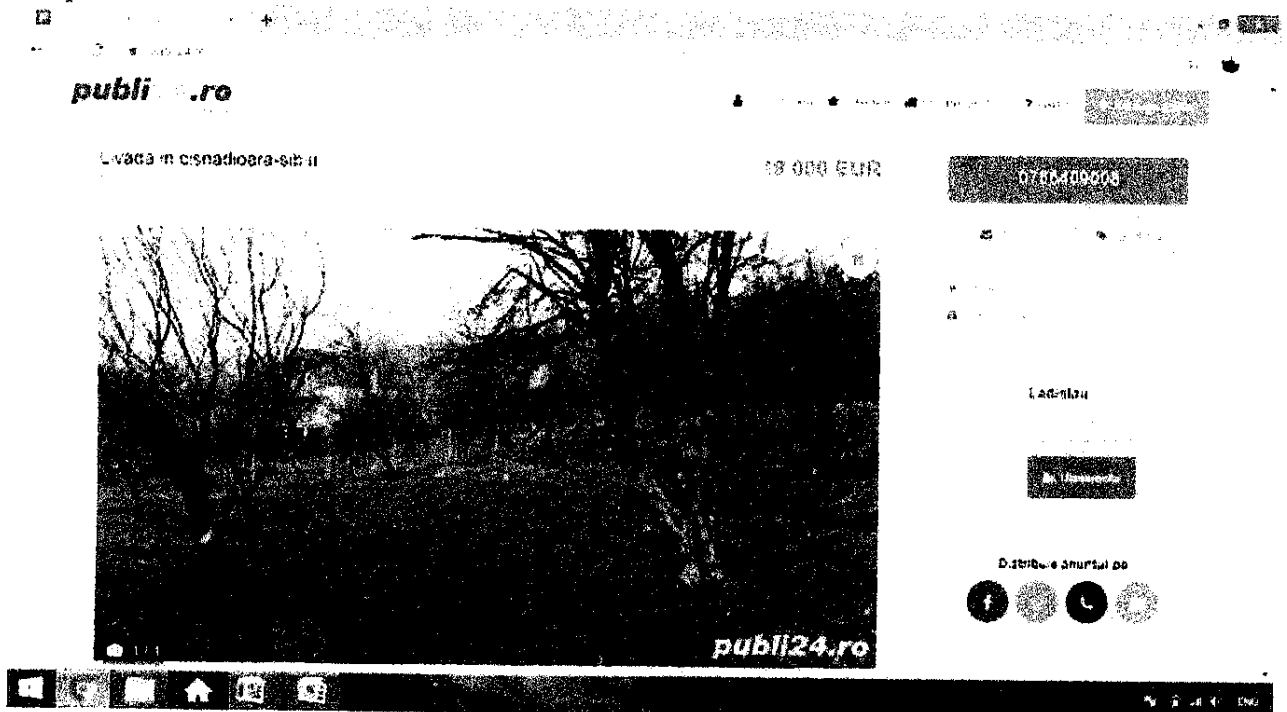
Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadioara



COMPARABILE

Comparabila A



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

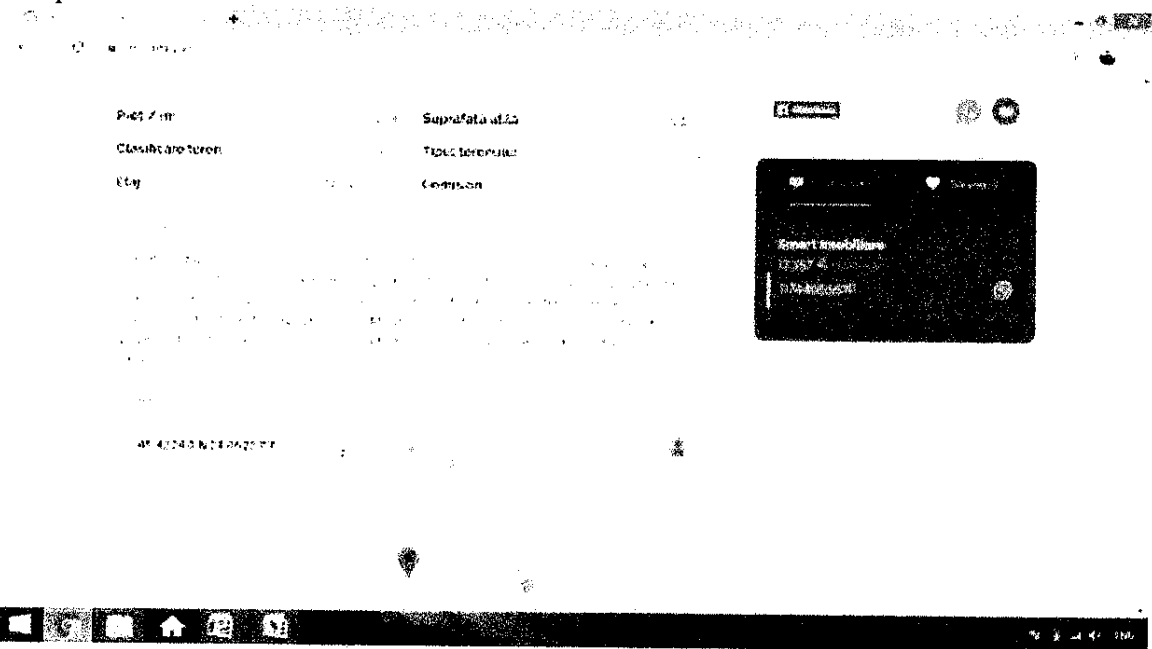
RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Descriere

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

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

Comparabila B



Smart Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan in zona Cisnădioara de 1021 mp cu cale de acces. Terenul este de forma dreptunghiulara cu laturile de aprox 38/13.5. Utilitatile sunt la drumul principal,langa parcela.In jur sunt constructii deja existente.Pe teren se pot edifica constructii de tip P+1 conform certificatului de urbanism. Zona in care acesta este pozitionat fiind la aproximativ 1 km de centrul Cisnădioarei.Precizati ca ati vazut anuntul cu ID : 3601270.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1021-mp-teren-vanzare-cisnădioara-27946678>

Comparabila C

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadioara



15 C

Teren Cisnadioara



Vand teren in Cisnadioara, 1500 mp cu deschidere de 24 ml, terenul se afla pe str. Padurii (zona livada de ciresi) are titlu de proprietate si cadastru, mai multe la telefon.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-cisnadioara-ID1XpOr.html#eb3665c676>

Alte comparabile



9 000 C

Proprietar vand teren 600-3000 mp intravilan constructibil Cisnadioara



Proprietar vand teren in Cisnadioara loturi intre 600-1000 mp, 15 euro/mp priveliste superba zona pensiunea Cuib

<https://www.olx.ro/oferta/proprietar-vand-teren-600-3000-mp-intravilan-constructibil-cisnadioara-ID8notW.html#eb3665c676;promoted>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadioara

Teren de vânzare cu 1780 mp

35.800 €

ALPHA HOUSE
35.800 €
0770230882

Alpha House Imobiliare propune spre vânzare teren in suprafata de 1780mp, situat in intravilan, in Cisnadioara, Str Padurii. Terenul are o deschidere de 11 ml si dispune de current si gaz in imediata apropiere.

Alpha House Imobiliare propune spre vânzare teren in suprafata de 1780mp, situat in intravilan, in Cisnadioara, Str Padurii. Terenul are o deschidere de 11 ml si dispune de current si gaz in imediata apropiere.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1780-mp-teren-vanzare-cisnadioara-30476088>

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexe de calcul:

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnadioara

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Corp de proprietate conf. CF 108997 , NR. Cad 108997

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil		
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		17,27	17,00	15,00
Data ofertarii		aug.19	aug.19	aug.19
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		15,55	15,30	13,50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		15,55	15,30	13,50
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		15,55	15,30	13,50
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		15,55	15,30	13,50
Localizare	Cisnadioara -Nr. 228	Cisnadioara -similar - Konrad	Cisnadioara Similar	Cisnadioara Similar - Paduri
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		15,55	15,30	13,50
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	395,00	1.150	1.021	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		2%	2%	5%
		0	0,31	0,68
Preț ajustat (Euro / mp)		15,86	15,61	14,18
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	GAZ, CURENT	gaz , curent	gaz , curent	gaz , curent
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		15,86	15,61	14,18
Deschidere (forma)	o deschidere de 11,45 m	o deschidere de 30	o deschidere de 13,5	o deschidere de 24
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-10%	-5%	-3%
		-1,59	-0,78	-0,43
Preț ajustat (Euro / mp)		14,27	14,83	13,75
Încadrarea în PUZ	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		14,27	14,83	13,75
ajustare totală brută		2	1	1
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		11,0%	6,4%	7,3%
Preț ajustat (Euro / mp)	14,83	14,27	14,83	13,75

Suprafata teren exclusiv = 395,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,7274
 Valoare teren exclusiv = 27684 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 28.000 LEI
 echivalent 5.923 EURO

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari , toate comparabilele sunt situate in zona -s-a aplicat tehnica interviului

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele A, B, C acestea avand suprafate mai mari fapt ce face mai putin atractive pe piata imobiliara-s-a aplicat tehnica interviului,

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ; nu

s-au aplicat ajustari toate comparabilele

au utilitati similare -gaz, curent

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

Incadrarea in PUZ: nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele ,sunt situate in zona rezidentiala

Documentele de proprietate si cadastru

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1377/28.08.2019 CLIENT : Orasul Cisnădie

NOTA: La comp A, B și C - Această ajustare (-5%-10%) nu este considerată o corectie (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața, vânzătorii și cumpărătorii).

Explicații ajustări:

Localizare: Nu s-au aplicat ajustări , toate comparabilele sunt situate în zona -s-a aplicat tehnica interviului

Suprafața: ajustări pozitive la comparabilele A, B, C acestea având suprafețe mai mari fapt ce face mai puțin atractive pe piața imobiliară-s-a aplicat tehnica interviului,

Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ; nu

s-au aplicat ajustări toate comparabilele

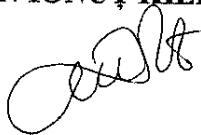
au utilități similare -gaz, curent

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

Încadrarea în PUZ: nu s-au aplicat ajustări toate comparabilele ,sunt situate în zona rezidențială

Documentele de proprietate și cadastru

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTESCH**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

