

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 22

privind vânzarea terenului de 399 mp. situat în Cisnădie,
str. Lungă FN, identificat în CF 106236 Cisnădie,
proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Manole Bogdan-Vasile

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri la data de 31 ianuarie 2019;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 16358/10.12.2018 al Direcției Tehnice, privind vânzarea terenului de 399 mp. situat în Cisnădie, str. Lungă FN, identificat în CF 106236 Cisnădie, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Manole Bogdan-Vasile;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr. 1274/06.12.2018, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 16326/07.12.2018 întocmit de către P.F. Altomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Lungă FN, identificat prin CF 106236 Cisnădie, în suprafață de 399 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului de 399 mp, identificat în CF 10106236 Cisnădie, nr.cadastral/ topografic 106236, proprietatea domeniului privat al oraș Cisnădie, situat pe str.Lungă FN, către Manole Bogdan-Vasile, domiciliat în Cisnădie, str.Stejarului bl.11, sc.A et.2, Ap.15

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 29.000 lei.

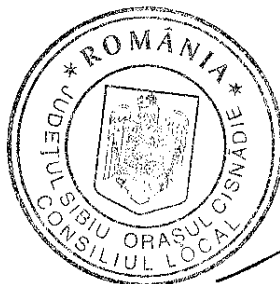
Art.4 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

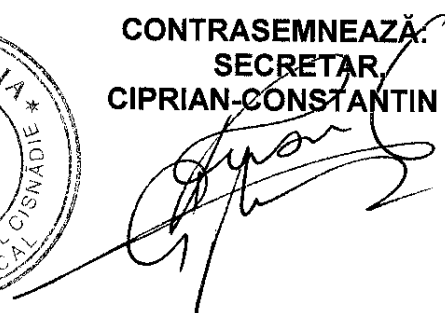
Art.6 Comunicarea și publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcției Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie în data 31 ianuarie 2019, cu 17 voturi „pentru” .

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



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



DIFUZARE:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- dl. secretar al orașului Cisnădie
- Direcția tehnică
- Manole Bogdan-Vasile, Cisnădie, str.Stejarului bl.11, sc.A et.2, Ap.15 —
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj —

R.N.V., 9 ex



EVALUARIAZ

SAVA - Al. Ieriu Sorin Dorca
 Membru al Grupului ANPVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO

ADRESA: Str. Tulnicului 14,

B3C, ap. 3, Alba Iulia

CUIE RO 25338660

TEL: +40 0723 006 291

MAIL: altomi.sorin@gmail.com

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
 REGISTRATURA

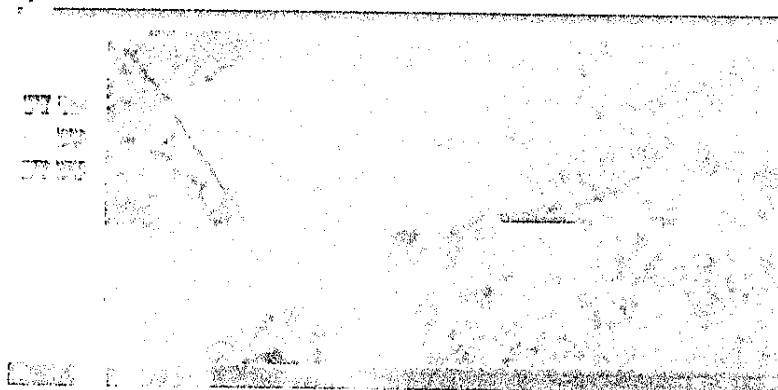
NR. INTRARE 16326 / 07.12.2018

NR. IESIRE _____ / _____

Nr. 1274/06.12.2018

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:
 TEREN INTRAVILAN**



**situate in LOCALITATEA CISNADIE , STRADA LUNGA - ,FN , CF
 106236 nr. Cad 106236
 jud. SIBIU**

DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

Data intocmirii raportului de evaluare: 06.12.2018

Data de referinta a evaluarii :03.12.2018

Data inspectiei :03.12.2018

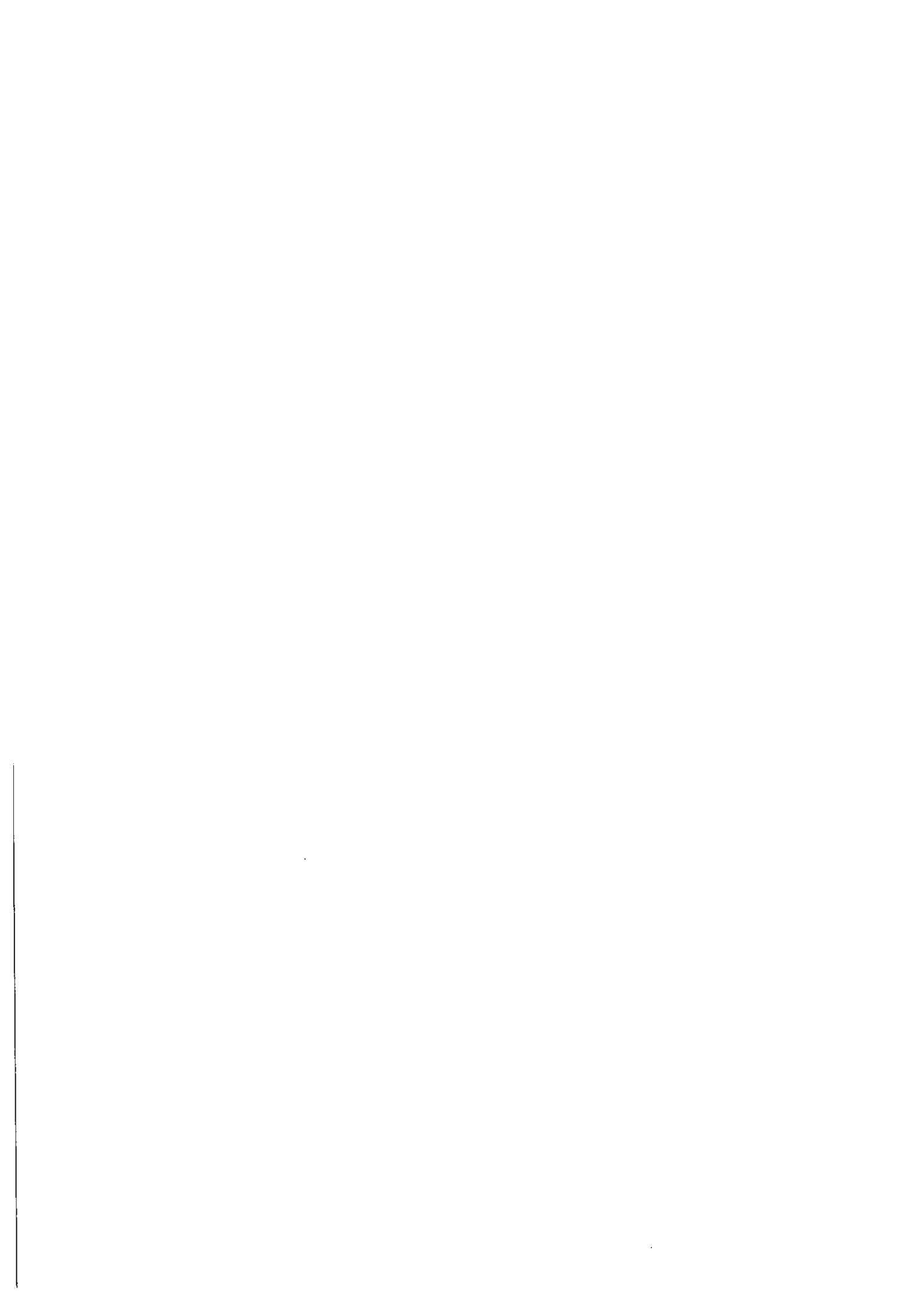
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm următoarele:

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

PF AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT

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



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în ORASUL CISNADIE,

C.F.	Nr top	Suprafata mp
106236	106236	399

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

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în Lista inventar a orasului cisnadie Domeniul privat
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea valorificării așa cum este definită în :
- ▶ Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018 ,
 - ▶ Standardul Internațional de evaluare SEV101 Sfera misiunii de evaluare;
 - ▶ Studiu de piață, fond imobiliar, (terenuri și construcții), județul Sibiu, elaborat de pentru Camera Notarilor Publici Sibiu pentru anul 2018.
- ▶ tehnica de evaluare aplicata a fost ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI , tehnica comparatiei vanzarilor
- ▶ data de referinta a evaluării este 03.12.2018. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.6560.Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	29.000 LEI echivalent 6.229 EURO
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

Valoarea contine TVA

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





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	
<i>2.1 Situația juridică</i>	
<i>2.2 Descrierea amplasamentului</i>	
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 ANEXELE DE CALCUL.....	
..... DATE DE PIATA.....	
..... DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....	
.....	

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUĂRII



Executantul lucrării:

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

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *urmatoarelor active* :

C.F.	Nr top	Suprafata mp
106236	106236	399

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

► Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018 ,

► Standardul Internațional de evaluare SEV101 Sfera misiunii de evaluare;

► tehnica de evaluare aplicata a fost **ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI** , respectiv Tehnica Comparatiei Vanzarilor;

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

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

1.3.Data estimării valorii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 03.12.2018

1.4 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6560 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5 Modalități de plată

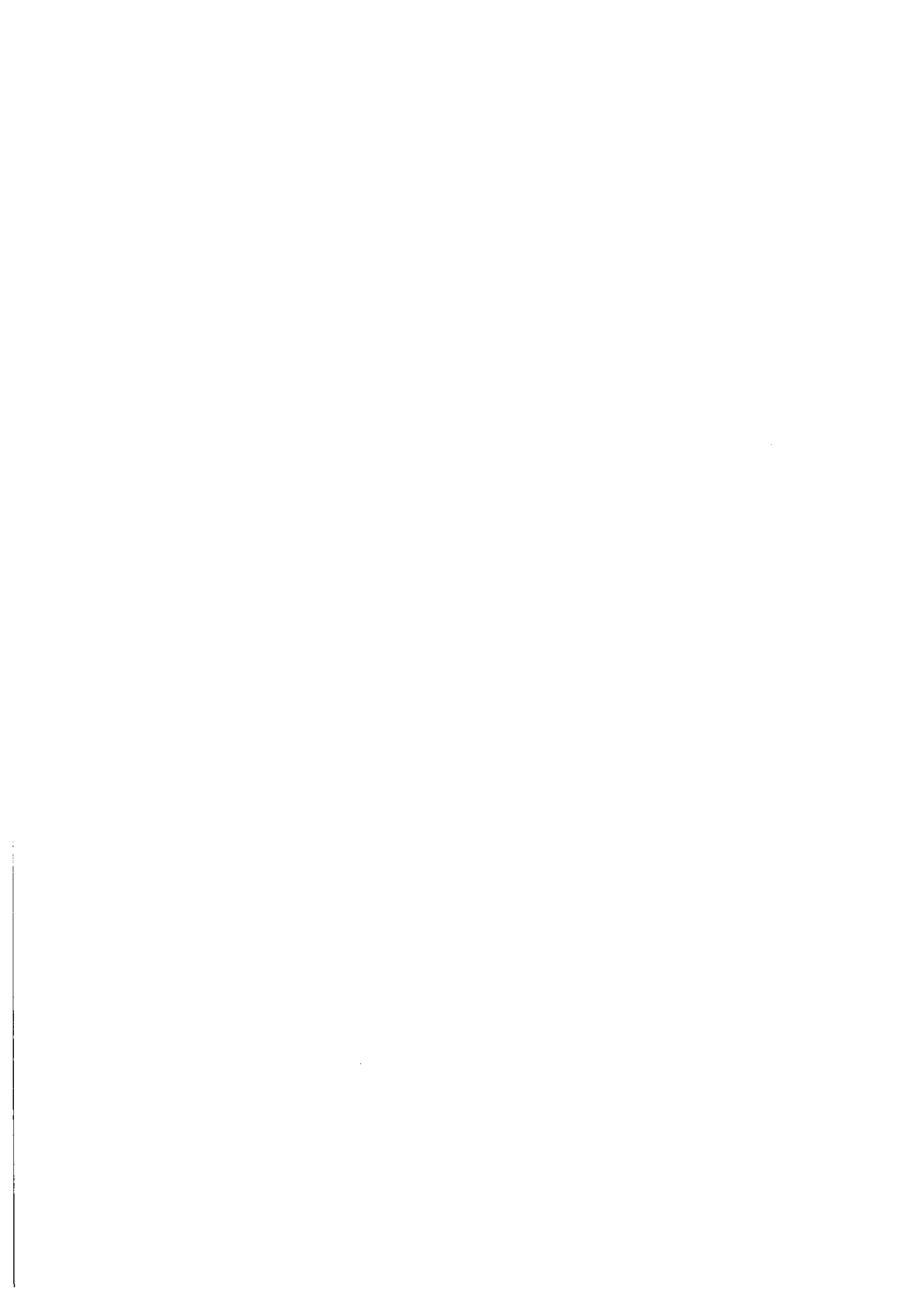
Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.6 Inspectia proprietatii

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

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

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





- ◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport..
- ◆ Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- ◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ◆ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ◆ Valoarea estimată de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.
- ◆ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.
- ◆ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.\
- ◆ Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății – fisa mijlocului fix , contracte –puse la dispozitie de reprezentantul Orasului Cisnădie; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale:

- ◆ Nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului documente din care sa rezulte denumirea strazii si nr. Atribuit acestea vor fi stabilite ulterior ;
- ◆ Pe teren exista o constructie intabulata avnd nr. Cad.106236-C1 , cu o suprafata construita la sol de 134 mp – nu s-a evaluat ;
- ◆ S masurata este de 399 mp , terenul s-a evaluat conform suprafetei masurate si a ortofotoplanului de la ANCPPI ;

1.8. Riscul evaluării

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

1.9. Sursele de informații utilizate

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

- Extras cf, nr. Cerere 71910/07.08.2018

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

- agenții imobiliare locale
- internet
- Plan de situație întocmit de Chilom Stefan Daniel

Informațiile au fost verificate telefonic

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

Raportul de evaluare sau oricare altă 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.

Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situatia juridica: Conform fisei mijlocului fix, documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

- extras cf

2.2 Descrierea amplasamentului:

Activele evaluate sunt situate pe raza localitatii Cisnădie astfel:

Strada Lunga- FN zona in dezvoltare

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

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

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

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

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

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

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

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

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

Stabilitatea locului de muncă, esențială

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

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

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

Piata specifica

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

Pe piata imobiliară 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.

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

CEREREA

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

În prezent se remarcă o puternică cumpărare pe piața imobiliară determinată de criza financiară a creditelor cu consecința imediată a creșterii prudențialității băncilor în creditare ceea ce determină o perioadă de reducere a tranzacțiilor și de tatonare între oferta la prețuri 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 prețurilor de tranzacționare a proprietăților similare se va situa la o marjă de 10%-15% sub prețurile 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 terenurilor la prețuri mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentații cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , și acum sunt pregătiți să le vândă .

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

Oferte privitoare la imobile similare și cu funcții apropiate există dar , pe site-uri specifice,
Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

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

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

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

Cea mai buna utilizare.

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fizic 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.

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

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

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

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

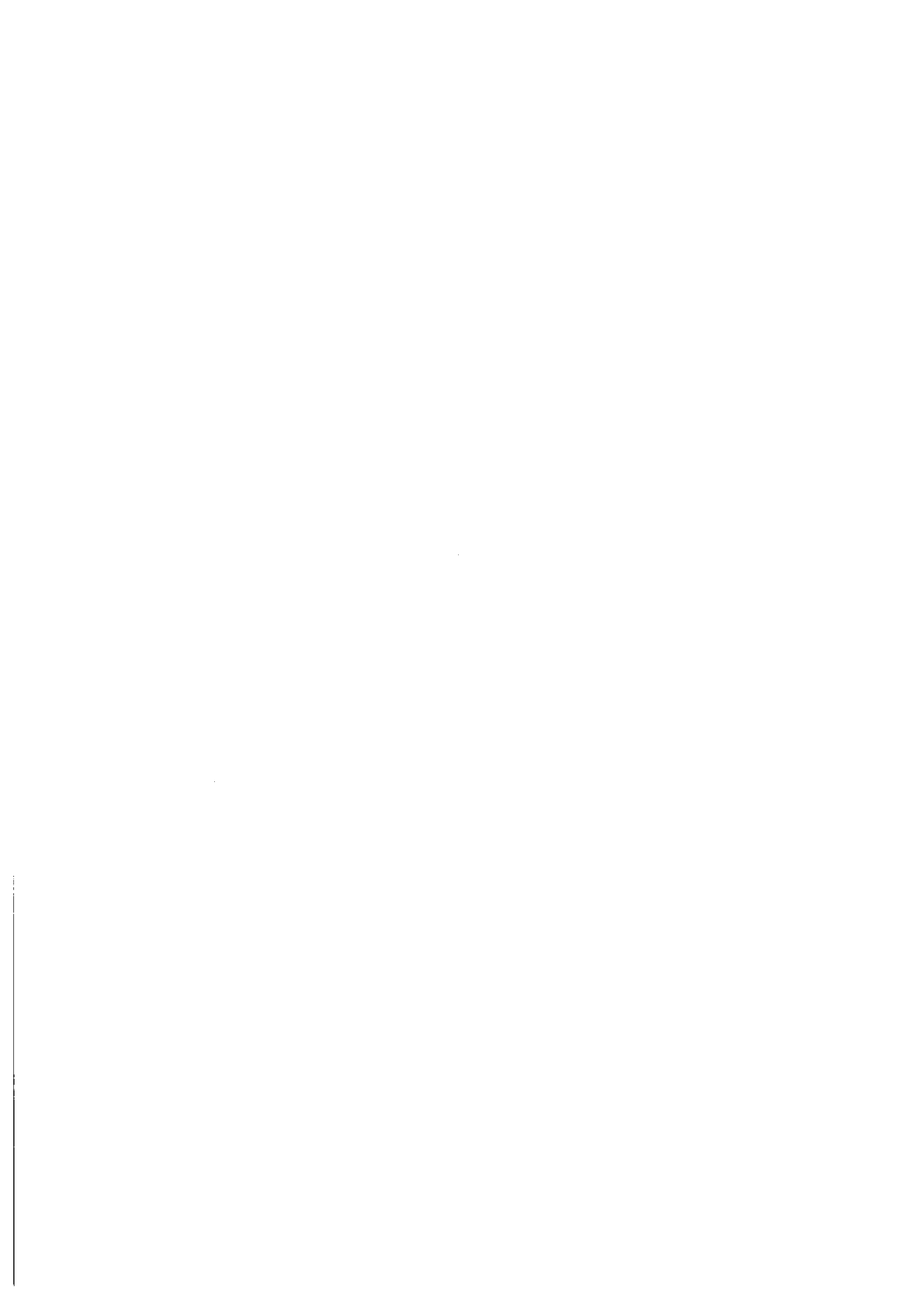
4. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

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

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata , -
- Abordarea prin venit.

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

Etape parcurse:



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

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

4.2. EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica –pretabil pentru proprietatea in cauza
- parcelarea si dezvoltarea-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea)-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).
- extractia- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si îl 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 comparației vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață 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 (29.000 lei) .

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

<i>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</i>	29.000 LEI 6.229 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

29.000 LEI 6.229 EURO

valoare obținută prin **TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR**

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

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

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

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



EVALUARIAZ

PIAFc Al Tomi Sorin Fcra
membru titular ANEVAR

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



ANEXA B EVALUAREA TERENULUI

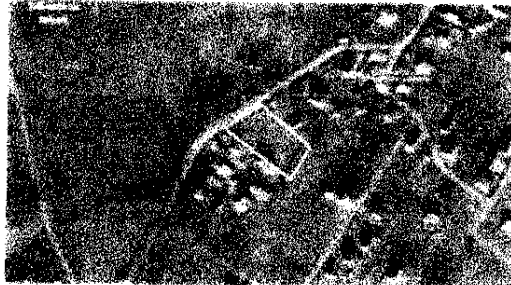
Comparabila A



EVALUARIA AZ

PIAF - Al Tomi Sorin Fara
membru firma ANEVAR

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



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

Teren intravilan in Cisnadia Str. Livezii

Suprafata Teren - 2200mp - Spatiu deschis.

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

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

Ofert Comision la colaborare pentru toti agenti din piata.

Pentru mai multe informatii va stau la dispozitie!

Fleseriu Cristian:

(folosesti formularul de contact)

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

Comparabila B



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

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

Pretul terenului este de 45000 euro.

TABOO Imobiliare nu actualizeaza pe acest site anunturile zilnic!

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

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

Comparabila C



EVALUARI | AZ

Practică de Teren Sorin Sorin
membru titular ANEVAR

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

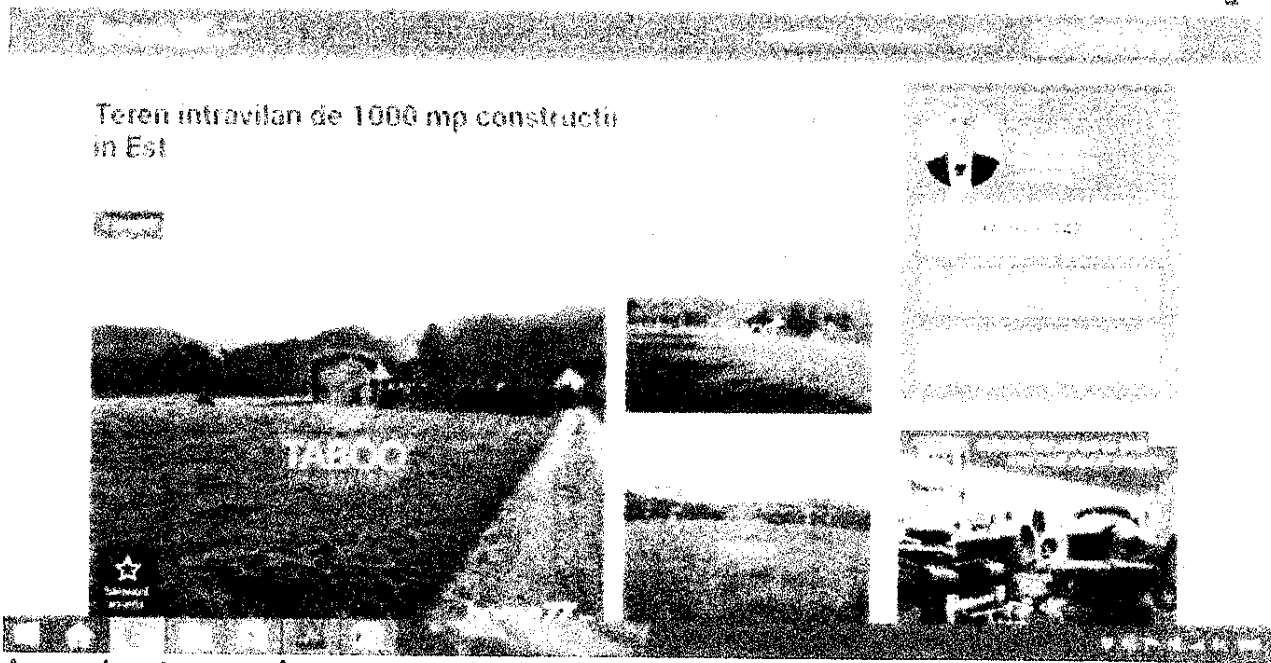
Teren intravilan 620 mp str. Zorilor



Vand teren intravilan Calea Sibiului str. Zorilor nr. 6 Cisnădie 15 m deschidere la strada x 42 m = 620 mp. Terenul este împrejmuit cu gard din panouri și plasa antivânt și praf. Terenul este foarte îngrijit, poziționat la 60 m de drumul principal cu drumul de acces pietruit cu posibilitate de construire. Rog seriozitate. Pret negociabil.

<https://homezz.ro/teren-intravilan-620mp-1206460.html>

Alte comparabile



Teren intravilan de 1000 mp constructii in Est

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

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

- Teren in suprafata de 1.015 mp - CUI 100293 Din zona constructiilor 21.575 Euro

- Teren in suprafata de 457 mp - CUI 100293 Din zona constructiilor 14.000 Euro

- Teren in suprafata de 700 mp - CUI 100293 Din zona constructiilor 14.500 Euro

- Teren in suprafata de 300 mp - CUI 100293 Din zona constructiilor 10.000 Euro

Facem afisa cele mai bune oferte imobiliare din Romania pe www.imobiliare.ro. Contactati-ne la 0723 006 291 sau pe mail: altomi.sorin@gmail.com

Terenul se vinde fara negociere de pret.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-X6O1030MA?lista=3066112>



EVALUARI AZ

PIE DE Mănuș sau Lupa
membru din ANEVAR

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



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



NR. CF

106236 NR. Cad

106236

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)	399	42,50	45,00	35,48
Data ofertarii		dec.18	dec.18	dec.18
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) - 15%/-20%		34,00	36,00	28,39
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		34,00	36,00	28,39
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		34,00	36,00	28,39
Condiții ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		34,00	36,00	28,39
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - superior	Cisnădie -superior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-20%	-20%	-15%
		-7	-7	-4
Preț ajustat (Euro / mp)		27,20	28,80	24,13
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	399,00	2.200	1.000	620
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		3%	2%	0%
		1	0,58	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		28,02	29,38	24,13
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		28,02	29,38	24,13
Deschidere (forma)	Acces -deschidere 14 ml -forma regulata	superior deschidere 44,5 ml	superior deschidere 50 ml	superior deschidere-15 ml
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
		-5,60	-5,88	-4,83
Preț ajustat (Euro / mp)		22,41	23,50	19,30
Amenajare	intravilan constructie pe teren	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-4,48	-4,70	-3,86
Preț ajustat (Euro / mp)		17,93	18,80	15,44
ajustare totală brută		18	18	13
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		41,7%	40,8%	36,5%
Preț ajustat (Euro / mp)	15,44	17,93	18,80	15,44

Suprafata teren exclusiv = 399,00 mp
Valoare lei/Euro = 4,6560
Valoare teren exclusiv = 28688 LEI
Valoare totala teren rotunjita= 29.000 LEI
echivalent 6.229 EURO

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-15%/-20%) 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:

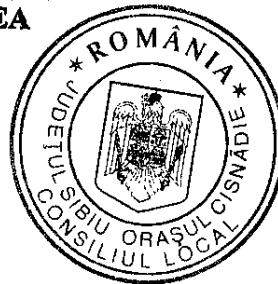
Localizare: , la comparabila A,B ,C s-au aplicat ajustari negative ,situat in zona superioara , mai aproape de centru orasului , gradinite , scoli -tehnica interviului

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

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

Amenajare: s-au aplicat ajustari negative la comparabila A, B, C intrucat proprietatea subiect se afla dispusa pe un teren cu constructie pe acesta ;

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN-DORU CRISTEA**



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

