

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. Intraire	6968 / 08. MAI. 2020
Nr. Intraire	1

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 7.946 mp din acte:



Adresa: Cisnadie , strada Lunga , FN

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 09.04.2020

Data evaluării: 09.04.2020

Data intocmirii raportului de evaluare: 14.04.2020

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.1459/14.04.2020 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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

6. Date privind impozitele și taxele

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

Nr. raport/1459/14.04.2020

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	555300
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Lunga/ fara numar
Carte Funciara nr.	112524 112525 112526 112527 112528 112529 112530 112531 112532

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia

	112533 112534 112535 112536
Numar cadastral	112524 112525 112526 112527 112528 112529 112530 112531 112532 112533 112534 112535 112536
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. --incheiere cu nr.10930/06.02.2020 112524 112525 112526 112527 112528 112529 112530 112531 112532 112533 112534 112535 112536 Certificat de urbanism cu nr.257/31.03.2020; Plan de situatie intocmit de Chilom S Stefan Daniel
Dreptul de proprietate	<i>Constructie: nu este cazul</i>
	<i>Teren:Drept deplin</i>
Utilizare existenta constatata	<i>Teren curti constructii;</i>
Teren	St (mp) 7.946

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia

	Nr. Cf	Nr. Cad	Suprafata (mp)	
	112524	112524	525	
	112525	112525	503	
	112526	112526	507	
	112527	112527	718	
	112528	112528	716	
	112529	112529	713	
	112530	112530	707	
	112531	112531	597	
	112532	112532	616	
	112533	112533	616	
	112534	112534	613	
	112535	112535	613	
	112536	112536	502	
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4.8338			
Valoare abordare prin comparatii			783.000	LEI
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	ALTOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	09.04.2020			
Data evaluării	09.04.2020			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	783.000	LEI	161.984	EURO

Analitic :

Nr. Cf	Nr. Cad	Suprafata (mp)	Nr. cerere	Valoare de piata estimata	
				Lei	Euro
112524	112524	525	10930/06.02.2020	52.000	10758
112525	112525	503	10930/06.02.2020	50.000	10344
112526	112526	507	10930/06.02.2020	50.000	10344
112527	112527	718	10930/06.02.2020	71.000	14688
112528	112528	716	10930/06.02.2020	70.000	14481
112529	112529	713	10930/06.02.2020	70.000	14481
112530	112530	707	10930/06.02.2020	70.000	14481
112531	112531	597	10930/06.02.2020	59.000	12206
112532	112532	616	10930/06.02.2020	61.000	12619
112533	112533	616	10930/06.02.2020	61.000	12619
112534	112534	613	10930/06.02.2020	60.000	12413
112535	112535	613	10930/06.02.2020	60.000	12413
112536	112536	502	10930/06.02.2020	49.000	10137

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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, apa, canalizare, gaze	Da , in zona ne bransat –urmeaza a fi introduse de catre oras
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-constructii de locuinte colective
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 certifiact de urbanism
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2020



Parafa firmei



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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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.

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 evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 7.796 mp, categoria de folosință curți construcții,

Imprejmuire: fara imprejmuire

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

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 257 /31.03.2020 ; eliberat de Primăria Orașului Cisnădie; terenul se află în intravilanul localității Cisnădie, având destinația curți – construcții – zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuință;-cuplat și izolat; Schița cadastrală este confirmată de vizita pe teren, forma și dimensiunile terenului fiind corect corelate cu înscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Lunga, nr. FN ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrală: Nr. cad

112524

112525

112526

112527

112528

112529

112530

112531

112532

112533

112534

112535

112536

Carte Funciara:

112524

112525

112526

112527

112528

112529

112530

112531

112532

112533

112534

112535

112536

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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. Cf	Nr. Cad	Suprafata (mp)	Nr. cerere
112524	112524	525	10930/06.02.2020
112525	112525	503	10930/06.02.2020
112526	112526	507	10930/06.02.2020
112527	112527	718	10930/06.02.2020
112528	112528	716	10930/06.02.2020
112529	112529	713	10930/06.02.2020
112530	112530	707	10930/06.02.2020
112531	112531	597	10930/06.02.2020
112532	112532	616	10930/06.02.2020
112533	112533	616	10930/06.02.2020
112534	112534	613	10930/06.02.2020
112535	112535	613	10930/06.02.2020
112536	112536	502	10930/06.02.2020

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piața.**

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 inspectiei: 09.04.2020

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, in prezenta reprezentant proprietar,

Data evaluării: 09.04.2020

Data întocmirii raportului: 14.04.2020

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru COMPARABILA A: internet și informații telefonice

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-500-mp-str-soimii-magurii-calea-cisnadiei/7b0061777a6b6b56.html>

- pentru COMPARABILA B: internet și informații telefonice

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

- pentru COMPARABILA C: internet și informații telefonice

- <https://www.taboo.ro/terenuri-cisnădie-de-vanzare-cisnădie-immobiliare-15480.html>

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a 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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
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.

Ipoteze speciale –

Evaluarea s-a făcut în conformitate cu utilizarea terenului conform certificatului de urbanism nr. 257/31.03.2020;

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 – Cadrul general;

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- 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 evaluarii

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.

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

Riscurile care sunt de regulă 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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

– risc în funcție de evoluția pietei specifice, durata mare de expunere pe piața 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. –încheiere cu nr.10930/06.02.2020

Nr. Cf	Nr. Cad	Suprafata (mp)	Nr. cerere
112524	112524	525	10930/06.02.2020
112525	112525	503	10930/06.02.2020
112526	112526	507	10930/06.02.2020
112527	112527	718	10930/06.02.2020
112528	112528	716	10930/06.02.2020
112529	112529	713	10930/06.02.2020
112530	112530	707	10930/06.02.2020
112531	112531	597	10930/06.02.2020
112532	112532	616	10930/06.02.2020
112533	112533	616	10930/06.02.2020
112534	112534	613	10930/06.02.2020
112535	112535	613	10930/06.02.2020
112536	112536	502	10930/06.02.2020

Certificat de urbanism cu nr.257/31.03.2020;

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

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

Sarcini înscrise: NU SUNT.

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada Lunga FN, zona în dezvoltare;

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

Utilități:

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Artere de circulatie:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

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

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

5. Decrierea terenului

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 7.946 mp din acte si 7.946 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuinte, conform Certificat de urbanism nr.257/31.03.2020 , emis de Primaria Cisnădie si documentelor de proprietate, cu deschidere d = 13-24ml la str.;;
- In zona se pot construi locuinte cu regim de inaltime maxim P+1 , H 9m, POT = 15% si CUT max 0.6 mp/adc;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Lunga
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

- terenul nu este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

Perspectivile pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recentele corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale). Impactul deplin al șocului produs de COVID-19 este, în acest stadiu, foarte dificil de evaluat. Experții au finalizat proiecțiile de bază pentru zona euro la 28 februarie, pe baza informațiilor disponibile la acea dată și a ipotezelor cu data-limită la 18 februarie. Cu toate acestea, informațiile care au devenit disponibile în cursul lunii martie cu privire la o răspândire mai rapidă a COVID-19 în zona euro și la nivel mondial, însoțită de un declin puternic al piețelor financiare și al prețurilor petrolului, nu sunt incluse în proiecții. Prin urmare, proiecțiile sunt caracterizate de riscuri semnificative în sensul scăderii, în special pe termen scurt. De asemenea, amploarea, severitatea și durata măsurilor de carantină amplifică riscurile în sensul scăderii la adresa perspectivelor pe termen scurt.

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Deși durata și gravitatea epidemiei de COVID-19 sunt marcate de un grad ridicat de incertitudine, ipoteza de bază pornește de la premisa că propagarea virusului va fi frânată în următoarele luni, permițând o normalizare a creșterii în semestrul II 2020. Dincolo de orizontul pe termen scurt, condițiile de finanțare foarte favorabile, o relativă disipare a incertitudinilor la nivel mondial, redresarea progresivă implicită a cererii externe și relaxarea fiscală semnificativă ar trebui să sprijine redresarea creșterii. Pe ansamblu, se așteaptă ca dinamica PIB real să se reducă de la 1,2% în anul 2019 la 0,8% în 2020, urmând să crească la 1,3% în 2021 și 1,4% în 2022. Comparativ cu proiecțiile din decembrie 2019, creșterea a fost revizuită în sens descendent cu 0,3 puncte procentuale pentru 2020 și cu 0,1 puncte procentuale pentru 2021, în principal pe seama epidemiei de COVID-19.

Se estimează că inflația IAPC va scădea ușor de la 1,2% în 2019 la 1,1% în 2020 și va urca până la finele orizontului de proiecție, ajungând la 1,6% până în 2022. Încetinirea de ritm consemnată de profilul inflației IAPC în cursul anului 2020 reflectă ratele negative ale componentei „produse energetice” a inflației IAPC, pe seama scăderii prețurilor petrolului până la data-limită, generată parțial de preocupările referitoare la perspectivele globale ca urmare a COVID-19. Dincolo de impactul asupra prețului petrolului, implicațiile răspândirii COVID-19 asupra inflației sunt marcate de incertitudini semnificative. Conform proiecțiilor, presiunile în sensul scăderii prețurilor asociate reducerii cererii în 2020 sunt compensate, în mare măsură, de efectele în sens ascendent legate de perturbările la nivelul ofertei, deși această evaluare este marcată de riscuri evidente în sensul scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.^[1]

În contextul gradului ridicat de incertitudine asociat impactului economic al pandemiei de COVID-19, au fost elaborate scenarii nefavorabile referitoare la acesta bazate pe modele (Caseta 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2020, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2020, în timp ce inflația ar fi mai scăzută cu 0,2 puncte procentuale până la 0,8 puncte procentuale, în funcție de severitatea scenariului și de modelul utilizat. Ar trebui menționat faptul că aceste scenarii nu iau în calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor

Economia reală

Creșterea PIB real în zona euro s-a situat la 0,1% în trimestrul IV 2019, nivel inferior celui estimat în proiecțiile din luna decembrie 2019. Dincolo de o serie de factori temporari, precum efectele calendaristice asociate perioadei vacanțelor de Crăciun și grevele din Franța, rezultatele mai slabe au reflectat, în principal, evoluția în continuare modestă a sectorului prelucrător, probabil datorată unor factori globali nefavorabili.

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2020 ([vedeți articolul aici](#)). Scriam în acest articol că economia românească va intra în recesiune dacă se îndeplinesc câteva condiții. Două din condiții erau: evoluția negativă a epidemiei de coronavirus și continuarea instabilității politice.

Se pare că în acest moment aceste două condiții se îndeplinesc și sunt suficiente să genereze recesiunea. Guvernului PNL nu i-a reușit planul legat de alegerile anticipate, iar evoluția epidemiei de gripă a ajuns deja într-un stadiu critic.

Recesiunea a început deja la nivel mondial și va afecta serios majoritatea sectoarelor economice. Activitatea multor companii a scăzut iar planul de afaceri pentru primul trimestru din 2020 nu va fi realizat. În lanțurile de aprovizionare au apărut deja situații critice. Multe companii au interzis toate călătoriile „neesențiale”, iar unele au interzis toate călătoriile internaționale. În timp ce companiile de turism au un impact direct, toate companiile care depind de întâlniri în persoană pentru a gestiona vânzările și pentru a dezvolta afacerile sunt afectate. Multe firme vor intra în faliment, pentru ca nu vor avea suficiente încasări. Multe contracte vor rămâne în stand-by sau nu se vor realiza. Multe asociații și fundații nu vor mai beneficia de fonduri pentru continuarea activităților și probabil își vor opri activitatea. Oamenii își vor schimba obiceiurile de consum. Produsele se vor scumpii.

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apărea probleme cu plata salariilor și în scurt timp vor fi trimiși oameni în șomaj. Încasările statului vor fi diminuate semnificativ. Acum guvernul PNL are un motiv serios de a nu mări pensiile în septembrie 2020 și ar trebui să abordeze guvernarea în această perioadă la modul cel mai serios și să renunțe definitiv la alegerile anticipate.

Nu prea înțeleg de ce în ultima vreme au apărut pe net, previziuni foarte optimiste legate de piața imobiliară în 2020. E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2020, va fi un an greu în toate domeniile, inclusiv în imobiliare. Vânzările imobilelor vor scădea dramatic și vor scădea și prețurile.

Va fi un an în care ca de obicei, nu vor supraviețui cei mai puternici sau cei mai inteligenți ci cei mai adaptabili la schimbare.

Casa Dumbrăvița vă oferă servicii de consultanță și intermediere imobiliară în vederea cumpărării sau închirierii de imobile (apartamente, case, terenuri, spații comerciale, spații de depozitare, spații de producție).

<https://casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-o-noua-criza-este-deja-evidenta-martie-2020/>

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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentililor 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.

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 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.

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 ș.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**.

IV. EVALUARE

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substitutivă și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată 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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 localități.

-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 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 .

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	783.000 LEI echivalent 161.984 euro
---------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

Analitic :

Nr. Cf	Nr. Cad	Suprafata (mp)	Nr. cerere	Valoare de piata estimata	
				Lei	Euro
112524	112524	525	10930/06.02.2020	52.000	10758
112525	112525	503	10930/06.02.2020	50.000	10344
112526	112526	507	10930/06.02.2020	50.000	10344
112527	112527	718	10930/06.02.2020	71.000	14688
112528	112528	716	10930/06.02.2020	70.000	14481
112529	112529	713	10930/06.02.2020	70.000	14481
112530	112530	707	10930/06.02.2020	70.000	14481
112531	112531	597	10930/06.02.2020	59.000	12206
112532	112532	616	10930/06.02.2020	61.000	12619
112533	112533	616	10930/06.02.2020	61.000	12619
112534	112534	613	10930/06.02.2020	60.000	12413
112535	112535	613	10930/06.02.2020	60.000	12413
112536	112536	502	10930/06.02.2020	49.000	10137

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordări de evaluare adecvate și

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

s-a obtinut urmatoarea valoare:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 783.000 LEI echivalent 161.984 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata:

783.000 LEI echivalent 161.984 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

Analitic :

Nr. Cf	Nr. Cad	Suprafata (mp)	Nr. cerere	Valoare de piata estimata	
				Lei	Euro
112524	112524	525	10930/06.02.2020	52.000	10758
112525	112525	503	10930/06.02.2020	50.000	10344
112526	112526	507	10930/06.02.2020	50.000	10344
112527	112527	718	10930/06.02.2020	71.000	14688
112528	112528	716	10930/06.02.2020	70.000	14481
112529	112529	713	10930/06.02.2020	70.000	14481
112530	112530	707	10930/06.02.2020	70.000	14481
112531	112531	597	10930/06.02.2020	59.000	12206
112532	112532	616	10930/06.02.2020	61.000	12619
112533	112533	616	10930/06.02.2020	61.000	12619
112534	112534	613	10930/06.02.2020	60.000	12413
112535	112535	613	10930/06.02.2020	60.000	12413
112536	112536	502	10930/06.02.2020	49.000	10137

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit 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 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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna 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,

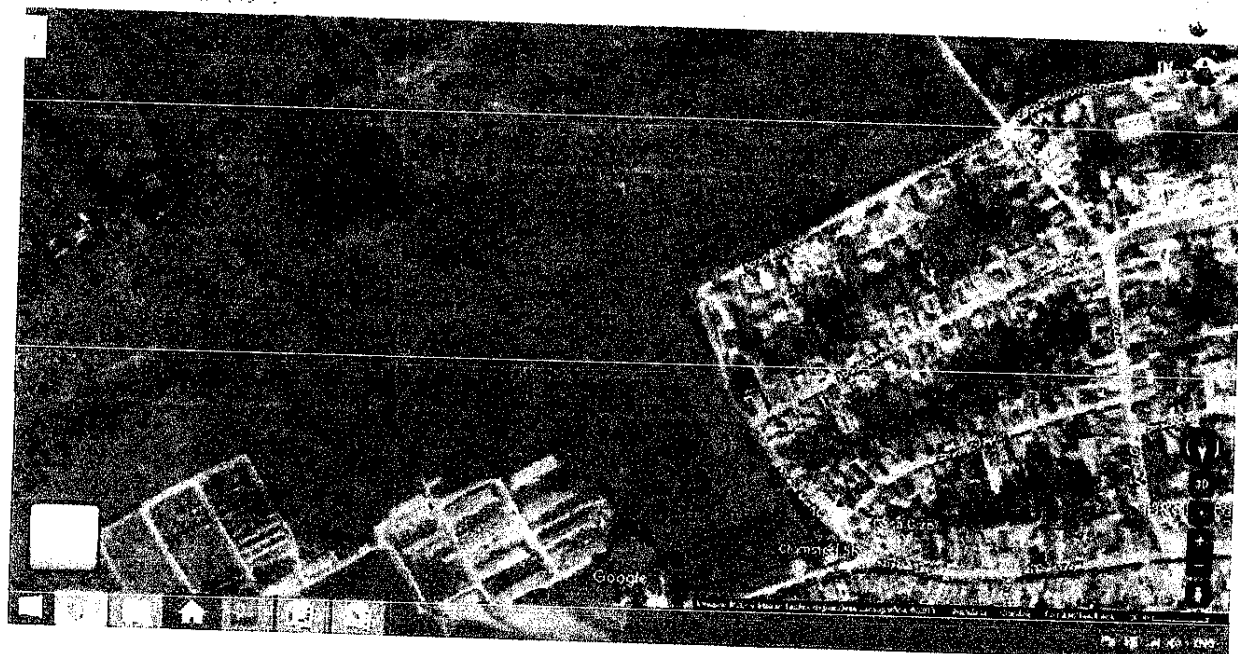
Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106



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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
Fotografii ale proprietății:



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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexe de calcul:

NR. CF

112524 Nr. cad

112524

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	525	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	525,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere	deschidere 15 ml	superior -	deschidere-20ml
	de 19,56	raport laturi superior	deschidere 30 ml	rap. Laturi 1/3- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 525,00 mp

Valoare lei/Euro = 4,8338

Valoare teren exclusiv = 51682 LEI

Valoare totala teren rotunjita= 52.000 LEI

echivalent 10.758 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% întrucât pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zonă iar pe de altă parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent ca este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pietei nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitivă în cazul comparabilei B, C , aceasta este situată în zonă periferică , mai departe de case și centrul orașului , ajustare negativă la comparabilă A este situată mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilă B, C întrucât aceasta are suprafață mai mare față de o face mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări având în vedere că toate comparabilele beneficiază de utilități similare proprietății evaluate ; tehnica interviului -fiind în intravilan acestea vor fi asigurate de oraș;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă, A, B, C, acestea având deschideri optime -se consideră optim raportul laturilor 1/3 ; -tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustări zonă cu dezvoltare similară pe segmentul rezidențial;

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112525 Nr. cad

112525

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	503,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 15 ml	similar -deschidere	deschidere-20ml
	17,5	raport superior	30 ml -superior	rap.superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,4	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = **503,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4.8338**
 Valoare teren exclusiv = **49516** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **50.000** LEI
 echivalent **10.344** 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% întrucât pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zonă iar pe de altă parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent dacă este criză sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scăderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pieței nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitivă în cazul comparabilei B, C , aceasta este situată în zonă periferică , mai departe de case și centrul orașului , ajustare negativă la comparabilă A este situată mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilă B, C întrucât aceasta are suprafață mai mare față de o față mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări având în vedere că toate comparabilele beneficiază de utilități similare proprietății evaluate ; tehnica interviului -fiind în intravilan acestea vor fi asigurate de oraș;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă A, B, C, acestea având deschideri optime -se consideră optim raportul laturilor 1/3 ; -tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustări zonă cu dezvoltare similară pe segmentul rezidențial;

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112526 Nr. cad

112526

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	507,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 15 ml	superior -	deschidere-20ml rap. Laturi - superior
	12,47	raport laturi superior	deschidere 30 ml	
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 507,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8338
 Valoare teren exclusiv = 49910 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 50.000 LEI
 echivalent 10.344 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependentă dar și divergente opteaza în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zona iar pe de alta parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să sustină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent ca este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pietei nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitivă în cazul comparabilei B, C , aceasta este situată în zona periferică , mai departe de case și centrul orașului , ajustare negativă la comparabilă A este situată mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica

interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilă B, C intrucat aceasta are suprafața mai mare fapt ce o face mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări având în vedere că toate comparabilele beneficiază de utilități similare proprietății evaluate ; tehnica interviului -fiind în intravilan acestea vor fi asigurate de oraș;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă, A, B, C, acestea având deschideri optime –se consideră optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustări zona cu dezvoltare similară pe segmentul rezidențial;

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
NR. CF

112527 Nr. cad

112527

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	718,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 15 ml	deschidere 30 ml - raport laturi superior	deschidere-20ml rap. Laturi 1/3- superior
	23,95	raport laturi similar		
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	3%	-3%
		-0,63	0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	21,14	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	21,14	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	21,14	23,23

Suprafata teren exclusiv = **718,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,8338**
 Valoare teren exclusiv = **70681** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **71.000** LEI
 echivalent **14.688** 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependentă dar și divergente optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zona iar pe de alta parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să sustină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent ca este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pietei nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitivă în cazul comparabilei B, C , aceasta este situată în zona periferică , mai departe de case și centrul orașului , ajustare negativă la comparabilă A este situată mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica

interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilă B, C intrucat aceasta are suprafață mai mare fapt ce o face mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări având în vedere că toate comparabilele beneficiază de utilități similare proprietății evaluate ; tehnica interviului -fiind în intravilan acestea vor fi asigurate de oraș;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă,A, B, C, acestea având deschideri optime –se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustări zona cu dezvoltare similară pe segmentul rezidențial;

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112528 Nr. cad

112528

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	716,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	23,96	deschidere 16ml	similar -deschidere	deschidere-20ml
		raport laturi inferior	30 ml	rap. Laturi 1/3- similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 716,00 mp

Valoare lei/Euro = 4,8338

Valoare teren exclusiv = 70484 LEI

Valoare totala teren rotunjita= 70.000 LEI

echivalent 14.481 EURO

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sedin 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

interviului;

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

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

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila,A, B, C, acestea avand deschideri optime –se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112529 Nr. cad

112529

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	713,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal umeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14ml	superior -	deschidere-20ml rap. Laturi superior
	23,97	raport laturi superior	deschidere 30 ml	
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafața teren exclusiv = 713,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8338
 Valoare teren exclusiv = 70188 LEI
 Valoare totală teren rotunjită= 70.000 LEI
 echivalent 14.481 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

interviului;

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

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

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila,A, B, C, acestea avand deschideri optime –se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112530 Nr. cad

112530

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	707,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere-20ml rap.	similar -deschidere	deschidere-20ml
	21,95	Laturi 1/3-superior	30 ml -raport laturi superior	rap. Laturi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 707,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8338
 Valoare teren exclusiv = 69598 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 70.000 LEI
 echivalent 14.481 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru concluzare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% întrucât pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zonă iar pe de altă parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent ca este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pietei nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitivă în cazul comparabilei B, C , aceasta este situată în zonă periferică , mai departe de case și centrul orașului , ajustare negativă la comparabilă A este situată mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica

interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilă B, C întrucât aceasta are suprafață mai mare fapt ce o face mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări având în vedere că toate comparabilele beneficiază de utilități similare proprietății evaluate ; tehnica interviului -fiind în intravilan acestea vor fi asigurate de oraș;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă A, B, C, acestea având deschideri optime –se consideră optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustări zonă cu dezvoltare similară pe segmentul rezidențial;

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112531 Nr. cad

112531

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	597,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14ml	similar -deschidere	deschidere-20ml
	19,57	raport laturi similar	30 ml -superior	rap. Laturi 1/3- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 597,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8338
 Valoare teren exclusiv = 58769 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 59.000 LEI
 echivalent 12.206 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% întrucât pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zonă iar pe de altă parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent că este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pietei nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitivă în cazul comparabilei B, C , aceasta este situată în zonă periferică , mai departe de case și centrul orașului , ajustare negativă la comparabilă A este situată mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica

interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilă B, C întrucât aceasta are suprafață mai mare fapt ce o face mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări având în vedere că toate comparabilele beneficiază de utilități similare proprietății evaluate ; tehnica interviului -fiind în intravilan acestea vor fi asigurate de oraș;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă A, B, C, acestea având deschideri optime –se consideră optim raportul laturilor 1/3 ; -tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustări zona cu dezvoltare similară pe segmentul rezidențial;

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112532 Nr. cad

112532

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertarii		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	616,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 15ml	superior -	deschidere-20ml rap. Laturi 1/3-
	21,65	raport laturi superior	deschidere 30 ml	superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 616,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8338
 Valoare teren exclusiv = 60640 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 61.000 LEI
 echivalent 12.619 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

interviului;

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

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

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila,A, B, C, acestea avand deschideri optime –se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112533 Nr. cad

112533

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	616,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14ml	superior -	deschidere-20ml
	21,76	raport laturi superior	deschidere 30 ml	rap. Laturi 1/3- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 616,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8338
 Valoare teren exclusiv = 60640 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 61.000 LEI
 echivalent 12.619 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

interviului;

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

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

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila,A, B, C, acestea avand deschideri optime –se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112534 Nr. cad

112534

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	613,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 21,64	deschidere 14ml raport laturi superior	superior - deschidere 30 ml	deschidere-20ml rap. Laturi 1/3- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = **613,00** mp

Valoare lei/Euro = **4,8338**

Valoare teren exclusiv = **60344** LEI

Valoare totala teren rotunjita= **60.000** LEI

echivalent **12.413** 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

interviului;

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

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

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila,A, B, C, acestea avand deschideri optime –se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112535 Nr. cad

112535

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	613,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14ml	superior -	deschidere-20ml rap. Laturi 1/3-
	21,71	raport laturi superior	deschidere 30 ml	superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = **613,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,8338**
 Valoare teren exclusiv = **60344** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **60.000** LEI
 echivalent **12.413** 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

interviului;

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

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

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila,A, B, C, acestea avand deschideri optime –se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112536 Nr. cad

112536

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)	0	26,00	15,00	20,83
Data ofertării		apr.20	apr.20	apr.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -periferic	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior - iesirea spre Tocile
		-15%	20%	10%
		-4	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	502,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	20%	10%
		0	3,42	2,18
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal urmeaza a fi introduse	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,00	20,52	23,95
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14ml	superior -	deschidere-20ml rap. Laturi 1/3- superior
	13,74	raport laturi superior	deschidere 30 ml	
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-0,63	-0,62	-0,72
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,37	19,90	23,23
ajustare totală brută		4	7	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16,7%	45,9%	23,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,37	20,37	19,90	23,23

Suprafata teren exclusiv = 502,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,8338
 Valoare teren exclusiv = 49417 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 49.000 LEI
 echivalent 10.137 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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

*NOTA; Negocierea: reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru concluzare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% întrucât pe de o parte oferta este mai mare decât cererea în zonă iar pe de altă parte vânzătorii au tendința să crească prețul de vânzare pentru a avea marja de negociere. Ajustările din grila vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice, indiferent ca este criza sau creștere economică; vânzătorul nu este dispus să negocieze puternic în interacțiunea cu cumpărătorul promitent din contra acesta se manifestă conform datelor din cadrul definiției valorii de piață. Rata scaderii prețului de oferta din proprie inițiativă este mai mare decât rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se menționează că nu se regăsește în ajustarea totală brută.

Ajustare

Ajustare restricții legale este zero la toate comparabilele acestea neavând restricții legale cunoscute

Ajustare pentru condițiile pieței nu se face la nici o comparabilă

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitivă în cazul comparabilei B, C , aceasta este situată în zonă periferică , mai departe de case și centrul orașului , ajustare negativă la comparabilă A este situată mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica

interviului;

Ajustare pentru suprafață : S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilă B, C întrucât aceasta are suprafață mai mare fapt ce o face mai puțin atractivă pe piața imobiliară -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustări pentru utilități - nu s-au aplicat ajustări având în vedere că toate comparabilele beneficiază de utilități similare proprietății evaluate ; tehnica interviului -fiind în intravilan acestea vor fi asigurate de oraș;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustări negative la comparabilă A, B, C, acestea având deschideri optime –se consideră optim raportul lațurilor 1/3 ; -tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustări zonă cu dezvoltare similară pe segmentul rezidențial;

Date despre vânzări și cotații

Comparabilă 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

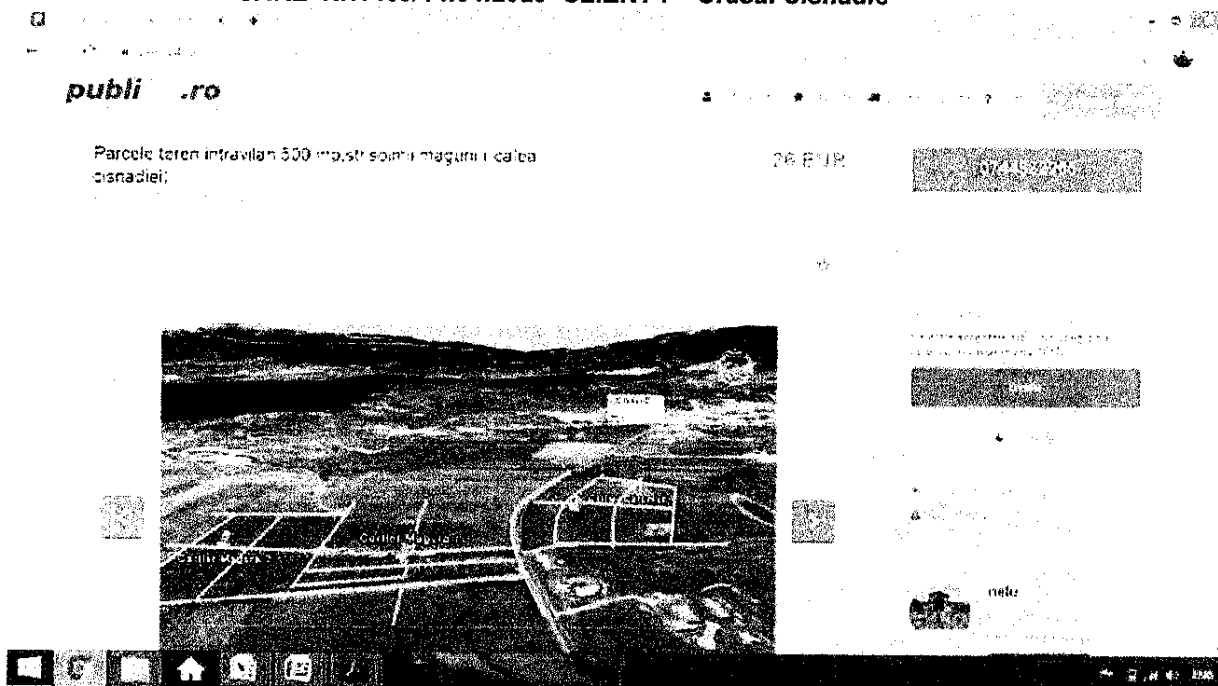
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



Descriere Imobiliare

Persoana fizica(proprietar) ofera spre vanzare parcele teren intravilan intre 450-570mp, avize utilitati, P. U. G. , P. U. Z. si P. U. D. aprobate in sedinta de consiliu local dinpentru constructii civile (case de locuit, case de vacanta si spatii servicii), drum acces de 8 ml(GRATIS), regim inaltime maxim S+P+M, P. O. T. 40%, locurile sunt pe CI Cisnădiei vis-a- vis de casa de apa sau cart. Euroimob , langa cele 15 case construite, zona linistita, priveliste excelenta catre M- tii Fagaras , padurea Sopa, Sibiu, Cisnădie, e. t. c. Accesul se face din drumul care duce la aerodromul Magura , suprafata totala: 450, Front stradal: 15

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-500-mp-str-soimii-magurii-calea-cisnădiei/7b0061777a6b6b56.html>

Comparabila B

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

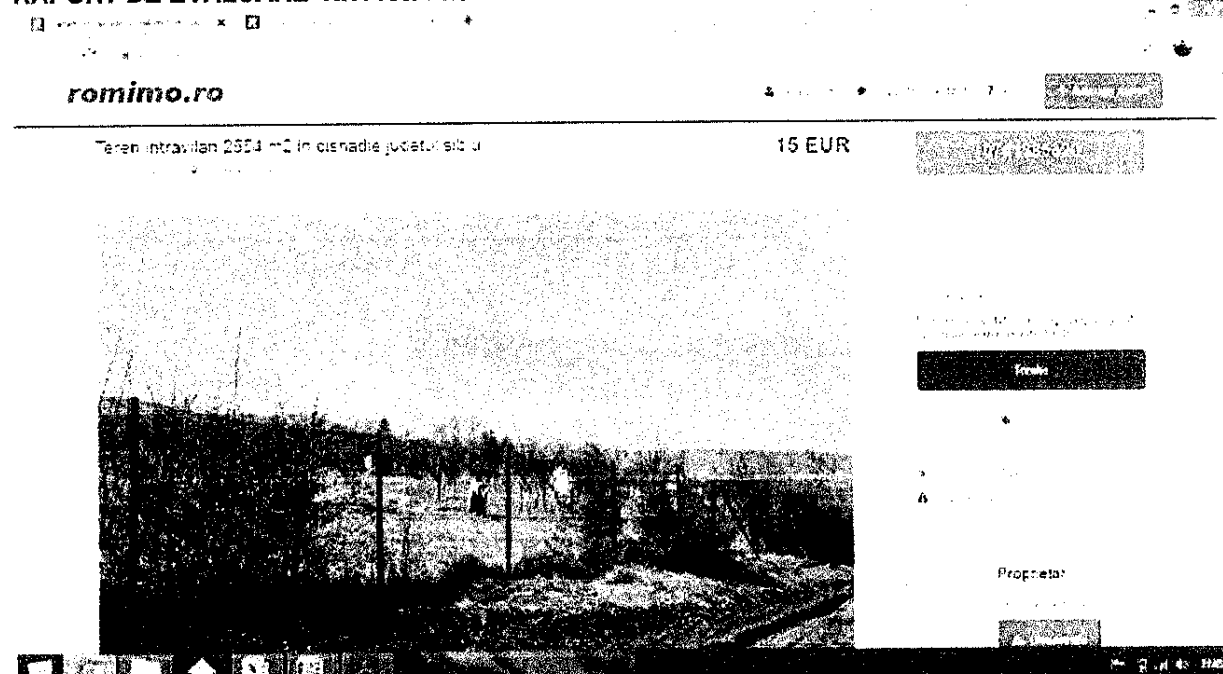
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

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

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

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

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

Pretul de vanzare este de 25000 euro usor negociabil.

<https://www.taboo.ro/terenuri-cisnădie-de-vanzare-cisnădie-imobiliare-15480.html>

Alte comparabile

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Suprafata teren 4.300 mp

Deschidere la strada: 34 ml

Cu utilitati la limita de proprietate.

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

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

Procentul de ocupare a terenului: POT 60 %

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT 2,40 %

Pret de vanzare: 19 Euro / mp

Pret total: 81.700 Euro

Tel.: 0744.81.44.83

ID Oferta: 2633

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

homeZZ.ro

Teren intravilan 6000 mp

17 EUR

0740234579

homeZZ.ro

terenul este intravilan are o suprafata de 6000 mp. cu o deschidere la soseaua de 20 m, si o lungime de 300 m. este bine amplasat, peste drum se afla statia de filtrarea apei, dintre Cisnădie si Sibiu, curentul si apa se afla peste drum la 8m. distanta. Pret 17 euro/mp
<https://homezz.ro/teren-intravilan-6000mp-584366.html>

homeZZ.ro

341 500 €

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

homeZZ.ro

Vand teren intravilan 10500 mp. situat in Cisnădie pe soseaua Selimbarului,

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

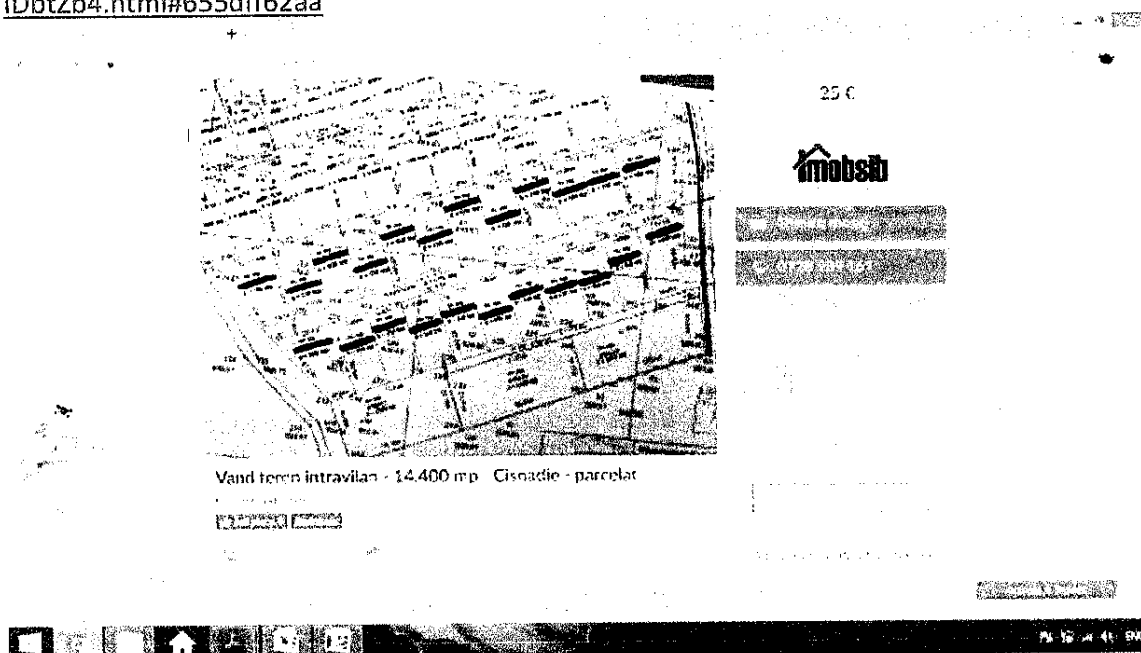
Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Anunturi publicate de: ClasiuS Imobiliare

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



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

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

Documentele de proprietate si cadastru

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.1459/14.04.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUREA**



**CONTRASEMENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

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

REGISTRATURĂ

Nr. intrare 8060 / 02.IUN. 2020

Nr. lege /

RAPORT DE EVALUARE Nr.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 4.393 mp din acte:

Adresa: Cisnădie , strada Magurii , FN

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 26.05.2020

Data evaluării: 26.05.2020

Data intocmirii raportului de evaluare: 29.05.2020

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.

Catre:

Orasul Cisnădie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat

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

Stimați parteneri,

1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnadle

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

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

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

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

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

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

Cu stima,

GABRICONF IMPEX SRL



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe 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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Nr. raport/1466/20.05.2020

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		555300		
Adresa proprietatii		Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Magurii / fara numar		
Carte Funciara nr.		112638		
Numar cadastral		112638		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		-Extras cf cu nr. 112638 –incheiere cu nr.33388/08.05.2020 Certificat de urbanism cu nr.338/22.05.2020; Plan de situatie intocmit de Chilom S Stefan Daniel		
Dreptul de proprietate		Constructie: nu este cazul Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata		Teren intravilan;		
	Teren	St (mp)	4.393	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4.8396		
Valoare abordare prin comparatii		427.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:		AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei		26.05.2020		
Data evaluarii		26.05.2020		
VALOAREA DE PIATA		427.000	LEI	88.230 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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

recomandata, din care:				
------------------------	--	--	--	--

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, apa, canalizare, gaze	Da , in zona ne bransat –urmeaza a fi introduse de catre oras
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-constructii de locuinte colective
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 certificat de urbanism
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;; Sarcini/servituti; Nu sunt

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2020



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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
Parafa firmei



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Lucrarea este efectuată de SC GABRICONF IMPEX SRL , prin Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimație 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 stimulente 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.

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

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru **valorificare**.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 4.393, CF 112638nr. cad 112638 mp,

categoria de folosință actuală livada , conform certificat de urbanism curți construcții,

Imprejmuire: fara imprejmuire

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

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 338/22.05.2020 ; eliberat de Primăria Orasului Cisnădie; terenul se află în intravilanul localității Cisnădie, având destinația curți – construcții – zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuință;-cuplat și izolat; Schița cadastrală este confirmată de vizita pe teren, forma și dimensiunile terenului fiind corect corelate cu înscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Magurii , nr. FN ,Judetului Sibiu

Cod poștal: 555300

Identificare cadastrală: Nr. cad

112638

Carte Funciara:

112638

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

S=4393 mp

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

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

5. Data evaluării:

Data inspecției: 26.05.2020

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

Data evaluării: 26.05.2020

Data întocmirii raportului: 29.05.2020

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 preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru COMPARABILA A: internet și informații telefonice

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-500-mp-str-soimii-magurii-calea-cisnadii/7b0061777a6b6b56.html>

- pentru COMPARABILA B: internet și informații telefonice

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

- pentru COMPARABILA C: internet și informații telefonice

- <https://www.taboo.ro/terenuri-cisnadic-de-vanzare-cisnadic-immobiliare-15480.html>

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

Ipoteze speciale –

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

338/22.05.2020;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

13. Riscul evaluării

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

-Extras cf cu nr. –încheiere cu nr.33388/08.05.2020

Certificat de urbanism cu nr.338/22.05.2020;

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

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

Sarcini inscise: 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 in intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Magurii FN, zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: Strada Magurii
- 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. Declinare amplasament

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

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

5. Declinarea terenului

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 4.393 mp din acte si 4.393 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuinte, conform Certificat de urbanism nr.338/22.05.2020 , emis de Primaria Cisnădie si documentelor de proprietate, cu deschidere d = 74 ml la str.;
- Forma terenului: neregulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Magurii
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

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

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 cotațiile curente

Pe piata imobiliara 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, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca în ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca în privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

Perspectivile pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recente corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale). Impactul deplin al șocului produs de COVID-19 este, în acest stadiu, foarte dificil de evaluat. Experții au finalizat proiecțiile de bază pentru zona euro la 28 februarie, pe baza informațiilor disponibile la acea dată și a ipotezelor cu data-limită la 18 februarie. Cu toate acestea, informațiile care au devenit disponibile în cursul lunii martie cu privire la o răspândire mai rapidă a COVID-19 în zona euro și la nivel mondial, însoțită de un declin puternic al piețelor financiare și al prețurilor petrolului, nu sunt incluse în proiecții. Prin urmare, proiecțiile sunt caracterizate de riscuri semnificative în sensul scăderii, în special pe termen scurt. De asemenea, amploarea, severitatea și durata măsurilor de carantină amplifică riscurile în sensul scăderii la adresa perspectivelor pe termen scurt.

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Deși durata și gravitatea epidemiei de COVID-19 sunt marcate de un grad ridicat de incertitudine, ipoteza de bază pornește de la premisa că propagarea virusului va fi frânată în următoarele luni, permițând o normalizare a creșterii în semestrul II 2020. Dincolo de orizontul pe termen scurt, condițiile de finanțare foarte favorabile, o relativă disipare a incertitudinilor la nivel mondial, redresarea progresivă implicită a cererii externe și relaxarea fiscală semnificativă ar trebui să sprijine redresarea creșterii. Pe ansamblu, se așteaptă ca dinamica PIB real să se reducă de la 1,2% în anul 2019 la 0,8% în 2020, urmând să crească la 1,3% în 2021 și 1,4% în 2022. Comparativ cu proiecțiile din decembrie 2019, creșterea a fost revizuită în sens descendent cu 0,3 puncte procentuale pentru 2020 și cu 0,1 puncte procentuale pentru 2021, în principal pe seama epidemiei de COVID-19.

Se estimează că inflația IAPC va scădea ușor de la 1,2% în 2019 la 1,1% în 2020 și va urca până la finele orizontului de proiecție, ajungând la 1,6% până în 2022. Încetinirea de ritm consemnată de profilul inflației IAPC în cursul anului 2020 reflectă ratele negative ale componentei „produse energetice” a inflației IAPC, pe seama scăderii prețurilor petrolului până la data-limită, generată parțial de preocupările referitoare la perspectivele globale ca urmare a COVID-19. Dincolo de impactul asupra prețului petrolului, implicațiile răspândirii COVID-19 asupra inflației sunt marcate de incertitudini semnificative. Conform proiecțiilor, presiunile în sensul scăderii prețurilor asociate reducerii cererii în 2020 sunt compensate, în mare măsură, de efectele în sens ascendent legate de perturbările la nivelul ofertei, deși această evaluare este marcată de riscuri evidente în sensul scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.^[1]

În contextul gradului ridicat de incertitudine asociat impactului economic al pandemiei de COVID-19, au fost elaborate scenarii nefavorabile referitoare la acesta bazate pe modele (Caseta 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2020, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2020, în timp ce inflația ar fi mai scăzută cu 0,2 puncte procentuale până la 0,8 puncte procentuale, în funcție de severitatea scenariului și de modelul utilizat. Ar trebui menționat faptul că aceste scenarii nu iau în calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor

Economia reală

Creșterea PIB real în zona euro s-a situat la 0,1% în trimestrul IV 2019, nivel inferior celui estimat în proiecțiile din luna decembrie 2019. Dincolo de o serie de factori temporari, precum efectele calendaristice asociate perioadei vacanțelor de Crăciun și grevele din Franța, rezultatele mai slabe au reflectat, în principal, evoluția în continuare modestă a sectorului prelucrător, probabil datorată unor factori globali nefavorabili.

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2020 (vedeți articolul [aici](#)). Scriam în acest articol că economia românească va intra în recesiune dacă se îndeplinesc câteva condiții. Două din condiții erau: evoluția negativă a epidemiei de coronavirus și continuarea instabilității politice.

Se pare că în acest moment aceste două condiții se îndeplinesc și sunt suficiente să genereze recesiunea. Guvernului PNL nu i-a reușit planul legat de alegerile anticipate, iar evoluția epidemiei de gripă a ajuns deja într-un stadiu critic.

Recesiunea a început deja la nivel mondial și va afecta serios majoritatea sectoarelor economice. Activitatea multor companii a scăzut iar planul de afaceri pentru primul trimestru din 2020 nu va fi realizat. În lanțurile de aprovizionare au apărut deja situații critice. Multe companii au interzis toate călătoriile „neesențiale”, iar unele au interzis toate călătoriile internaționale. În timp ce companiile de turism au un impact direct, toate companiile care depind de întâlniri în persoană pentru a gestiona vânzările și pentru a dezvolta afacerile sunt afectate. Multe firme vor intra în faliment, pentru ca nu vor avea suficiente încasări. Multe contracte vor rămâne în stand-by sau nu se vor realiza. Multe asociații și fundații nu vor mai beneficia de fonduri pentru continuarea activităților și probabil își vor opri activitatea. Oamenii își vor schimba obiceiurile de consum. Produsele se vor scumpii.

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apărea probleme cu plata salariilor și în scurt timp vor fi trimiși oameni în șomaj. Încasările statului vor fi diminuate semnificativ. Acum guvernul PNL are un motiv serios de a nu mări pensiile în septembrie 2020 și ar trebui să abordeze guvernarea în această perioadă la modul cel mai serios și să renunțe definitiv la alegerile anticipate.

Nu prea înțeleg de ce în ultima vreme au apărut pe net, previziuni foarte optimiste legate de piața imobiliară în 2020. E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2020, va fi un an greu în toate domeniile, inclusiv în imobiliare. Vânzările imobilelor vor scădea dramatic și vor scădea și prețurile.

Va fi un an în care ca de obicei, nu vor supraviețui cei mai puternici sau cei mai inteligenți ci cei mai adaptabili la schimbare.

[Case Dumbrăvița vă oferă servicii de consultanță și intermediere imobiliară în vederea cumpărării sau închirierii de imobile \(apartamente, case, terenuri, spații comerciale, spații de depozitare, spații de producție\).](https://casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-o-noua-criza-este-deja-evidenta-martie-2020/)

<https://casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-o-noua-criza-este-deja-evidenta-martie-2020/>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul 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

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentililor 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.

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 0751 882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 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.

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 ș.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**.

IV. EVALUARE

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată 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

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 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 .

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

4.2.1 Comparatia directa

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	427.000 LEI echivalent 88.230 euro
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparației vânzării 427.000 LEI echivalent 88.230 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzării la care există oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piață:

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
427.000 LEI echivalent 88.230 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 făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

Conform plan situație anexat

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.1466/29.05.2020 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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

112638 Nr. cad/Top

112638

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		26,00	15,00	20,83
Data ofertarii		mai 2020	mai 2020	mai 2020
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		24,70	14,25	19,79
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24,70	14,25	19,79
Condiții ale pieței	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)		24,70	14,25	19,79
Localizare	Cisnădie -Magurii ,FN	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior -iesirea spre Tocile
		-5%	20%	10%
		-1	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		23,47	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	4.393,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-10%	-3%	-5%
		-2	-0,51	-1,09
Preț ajustat (Euro / mp)		21,12	16,59	20,68
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		21,12	16,59	20,68
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14,33 ml	superior - deschidere 30 ml-	deschidere-20ml rap.
	74,27	raport laturi -superior	superior	Laturi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-1,06	-0,83	-1,03
Preț ajustat (Euro / mp)		20,06	15,76	19,65
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,06	15,76	19,65
ajustare totală brută		5	4	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		17,8%	27,9%	19,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,06	20,06	15,76	19,65

Suprafata teren exclusiv = **4.393,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,8396**
 Valoare teren exclusiv = **426538 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita= **427.000 LEI**
 echivalent **88.230 EURO**

Date despre vânzări și cotații

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

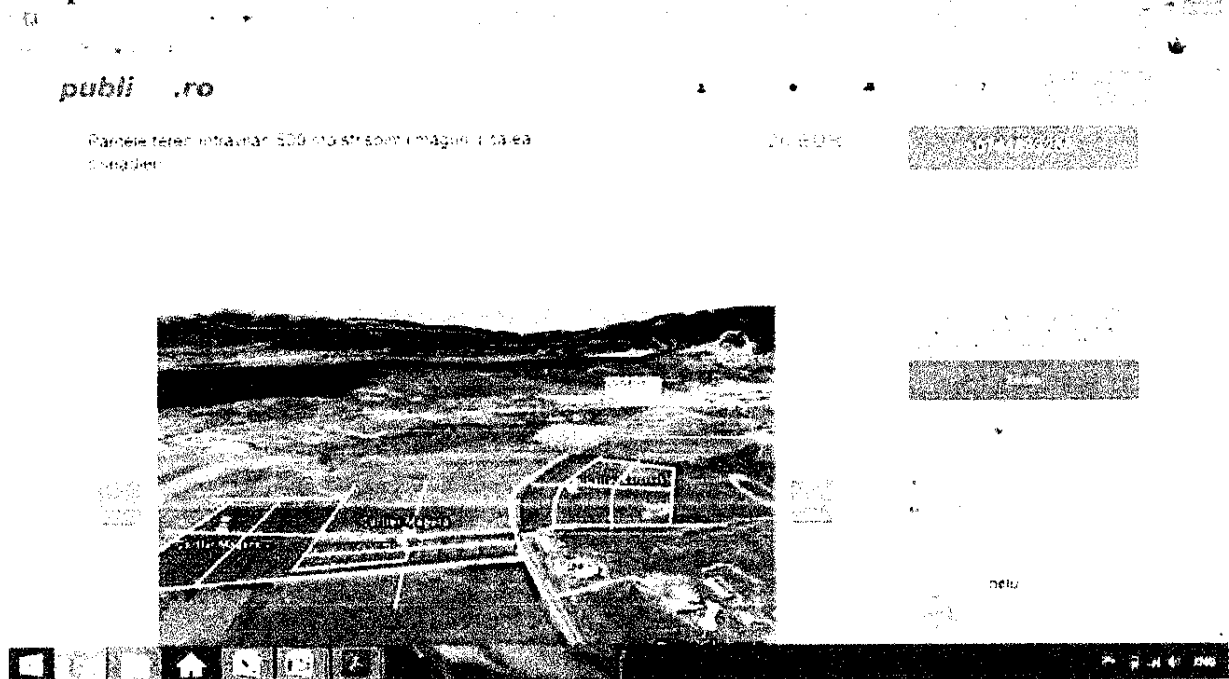
Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B, C intrucat aceasta are suprafata mai mica fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

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

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

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

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

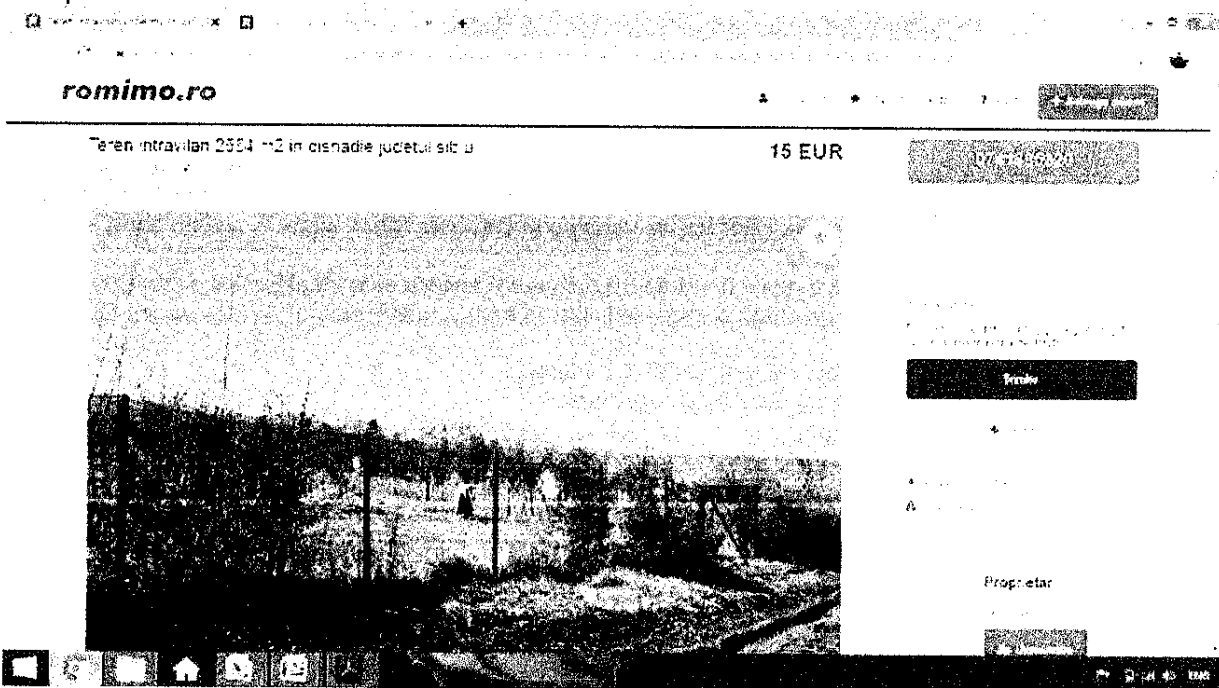
RAPORT DE EVALUARE Nr.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Descriere Imobiliare

Persoana fizica(proprietar) ofera spre vanzare parcele teren intravilan intre 450-570mp, avize utilitati, P. U. G. , P. U. Z. si P. U. D. aprobate in sedinta de consiliu local dinpentru constructii civile (case de locuit, case de vacanta si spatii servicii), drum acces de 8 m!(GRATIS), regim inaltime maxim S+P+M, P. O. T. 40%, locurile sunt pe CI Cisnădiei vis-a- vis de casa de apa sau cart. Euroimob , langa cele 15 case construite, zona linistita, priveliste excelenta catre M- tii Fagaras , padurea Sopa, Sibiu, Cisnădie, e. t. c. Accesul se face din drumul care duce la aerodromul Magura , suprafata totala: 450, Front stradal: 15

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-500-mp-str-soimii-magurii-calea-cisnădiei/7b0061777a6b6b56.html>

Comparabila B



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

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

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

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

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

Pretul de vanzare este de 25000 euro usor negociabil.

<https://www.taboo.ro/terenuri-cisnădie-de-vanzare-cisnădie-imobiliare-15480.html>

Alte comparabile

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Suprafata teren 4.300 mp

Deschidere la strada: 34 ml

Cu utilitati la limita de proprietate.

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

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

Procentul de ocupare a terenului: POT 60 %

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT 2,40 %

Pret de vanzare: 19 Euro / mp

Pret total: 81.700 Euro

Tel.: 0744.81.44.83

ID Oferta: 2633

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

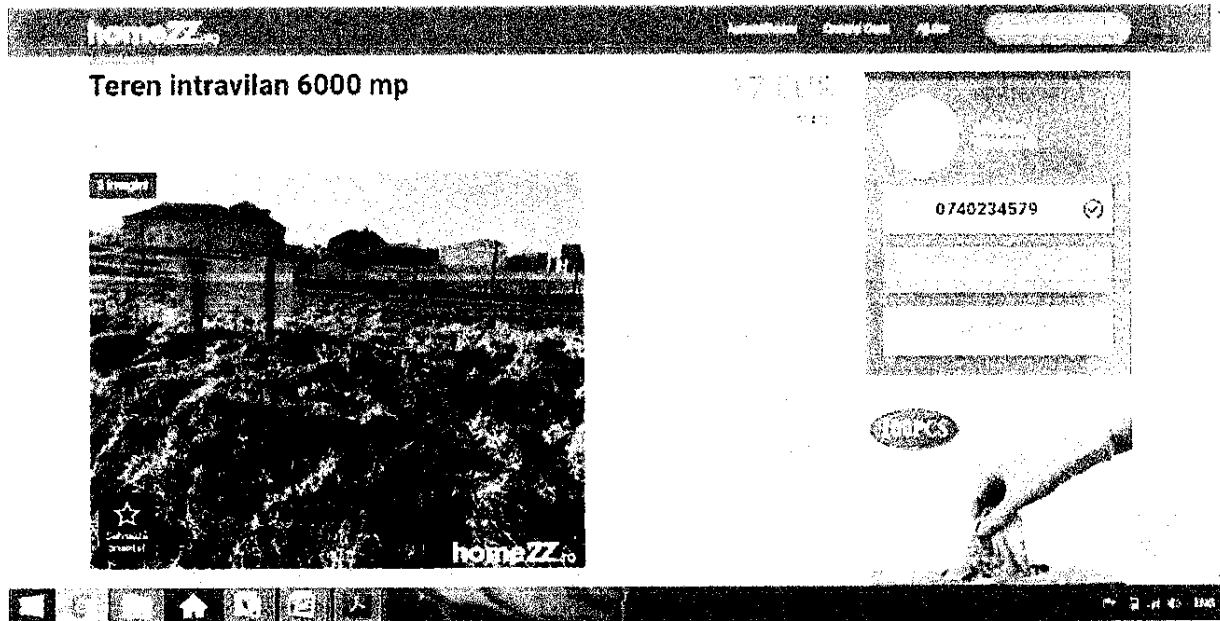
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

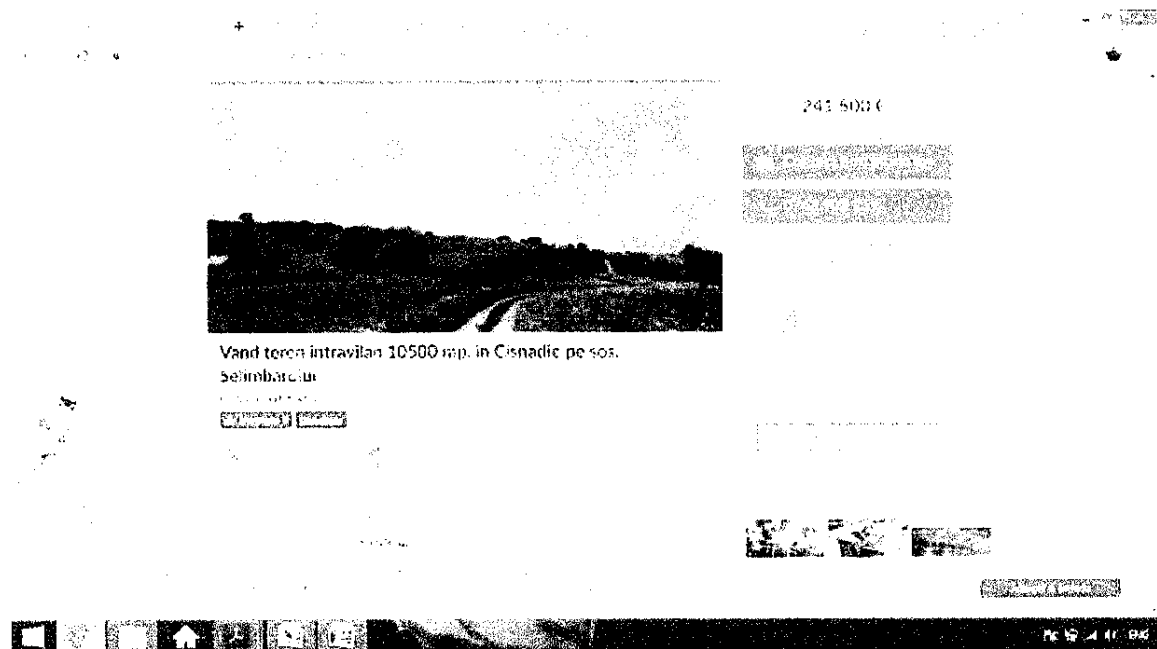
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



terenul este intravilan are o suprafata de 6000 mp. cu o deschidere la soseaua de 20 m, si o lungime de 300 m. este bine amplasat, peste drum se afla statia de filtrarea apei, dintre Cisnădie si Sibiu, curentul si apa se afla peste drum la 8m. distanta. Pret 17 euro/mp
<https://homezz.ro/teren-intravilan-6000mp-584366.html>



Vand teren intravilan 10500 mp. situat în Cisnădie pe soseaua Selimbarului,

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

cu deschidere de 35 ml. la strada.Terenul are destinatia din PUG Cisnădie

M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII;L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE

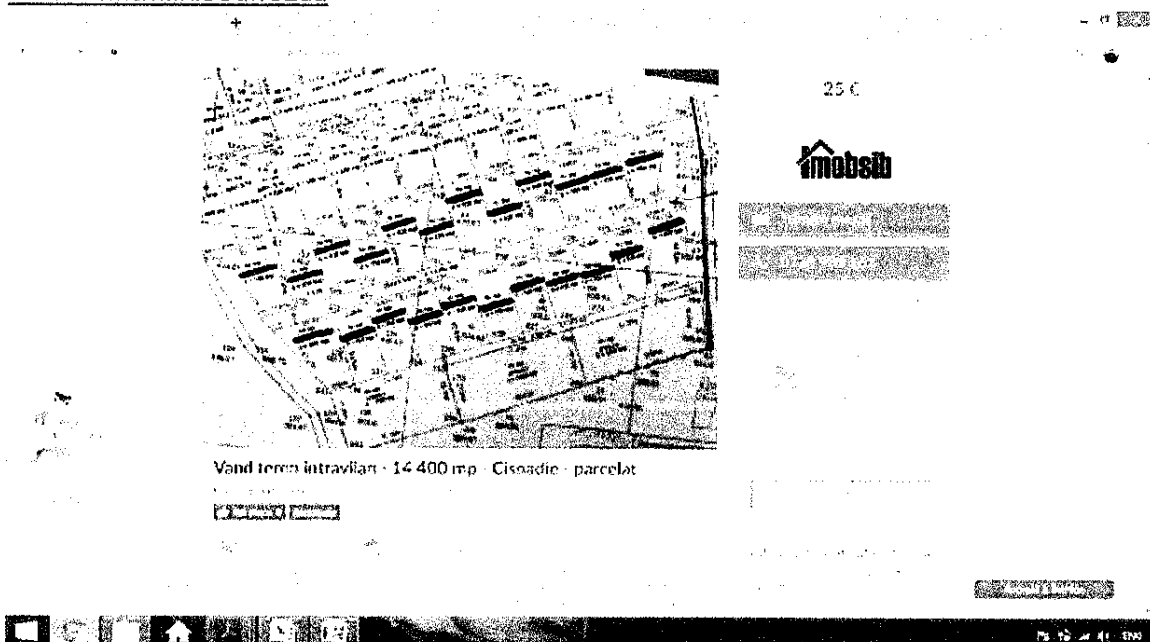
MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI. Utilitatile sunt in fata terenului iar zona este linistita

cu case noi si functiuni industriale cu o priveliste foarte frumoasa.

Pret 23 euro/mp. Tel. 743903259

Anunturi publicate de: ClasiuS Imobiliare

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



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

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

Documentele de proprietate si cadastru

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.1466/29.05.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 7508 din 20/05/2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 338 din 22/05/2020

În scopul: VANZARE IMOBIL(TEREN)

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
cu sediul în județul SIBIU, municipiul SIBIU, satul -, c
poștal 555300. PIATA REVOLUTIEI, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/
0269561147, e-mail -, înregistrată la nr. 7508 din 20/05/2020

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, sa
-, cod poștal 555300, MAGURII, nr. FN, bloc - scara -, et. -, ap. - sau identifi
prin CF 112638 nr. topografic / nr. cadastral/ 112638

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aproba
prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 238 / 2015

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenu este:
- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETAR DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE
 - * grevat cu servitute NU
 - * zona protejată NU
 - * cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
 - * zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosinta actuala: LIVADA
- * destinatia : L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015
- * reglementari fiscale

3. REGIMUL TEHNIC

- * EXTRAVILAN SI INTRAVILAN L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * UTILIZARI:
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * POT.CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * CUT.CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI PRELuate IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE. AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- *SUPRAFATA TERENULUI:4393MP

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
VANZARE IMOBIL(TEREN)

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi. În cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată):

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Huja Gheorghe

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect-șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de



100084949316

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112638 Cîsnădie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112638	4,392	Teren nemembru

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33388 / 08/05/2020	
Act Notarial nr. 388, din 08/05/2020 emis de Chirila Claudia Mariana: Se înființează cartea funciară 112638 a imobilului cu numărul B1 cadastral 112638/Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 103963 înscris în cartea funciară 103963;	A1
Act Normativ nr. Legea nr 366, din 20/11/2009 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI (Dispoziția 1218 din 17.12.2009 eliberată de Primăria orașului Cîsnădie. Protocol de predare - primire încheiat la data de 04.02.2010 între Institutul de Cercetare -Dezvoltare pentru Montanologie Cristian și Primăria orașului Cîsnădie; documentația cadastrală recepționată de tehnician cadastru Lomnășan Liviu din cadrul OCPI Sibiu la data de 02.09.2010);	
B2 Cu drept de administrare în favoarea: CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI CÎSNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103963/Cîsnădie, înscrisă prin încheierea nr. 59101 din 12/10/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 33, din 24/02/2011 emis de PRIMĂRIA CÎSNĂDIE (act administrativ nr. 5080/4449/12, 04.2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI- JUDEȚULUI SIBIU);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 29266 / 26.05.2011 cf. încheierea nr. 59101 din 12/10/2011, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) DOMENIUL PRIVAT AL ORĂȘULUI CÎSNĂDIE <i>OBSERVAȚII pozitie transcrisa din CF 103963/Cîsnădie, înscrisă prin încheierea nr. 59101 din 12/10/2011 pozitie transcrisa din CF 102530/Cîsnădie, înscrisă prin încheierea nr. 29266 din 26/05/2011;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

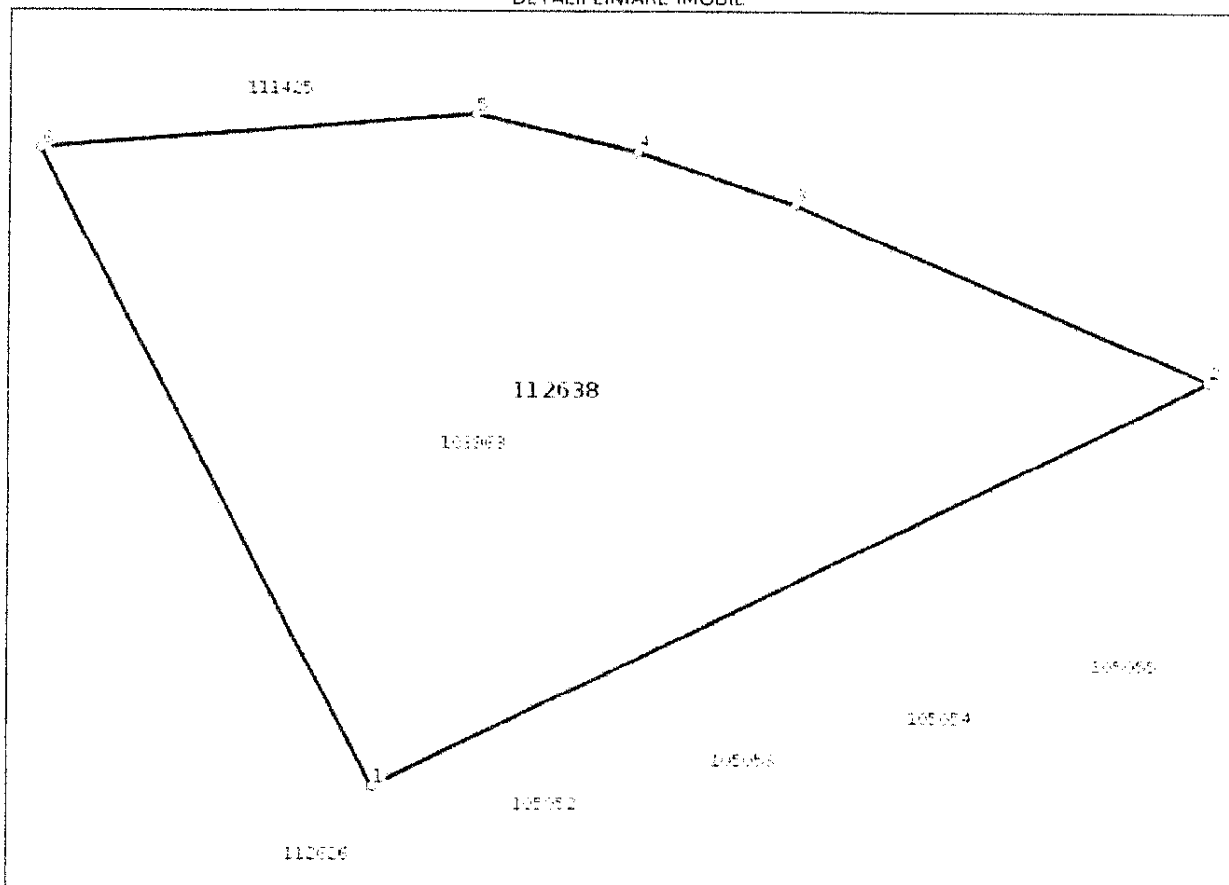
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112638	4.393	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	4.393	-	2047/1/1	-	LOT 2, IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	95,009
2	3	46,017
3	4	17,093
4	5	16,974
5	6	44,51
6	1	74,267

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1500 RON, -Bon fiscal nr.1062/08-05-2020 în suma de 300, Bon fiscal nr.1070/12-05-2020 în suma de 1200, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

12-05-2020

Data eliberării,

___/___/___

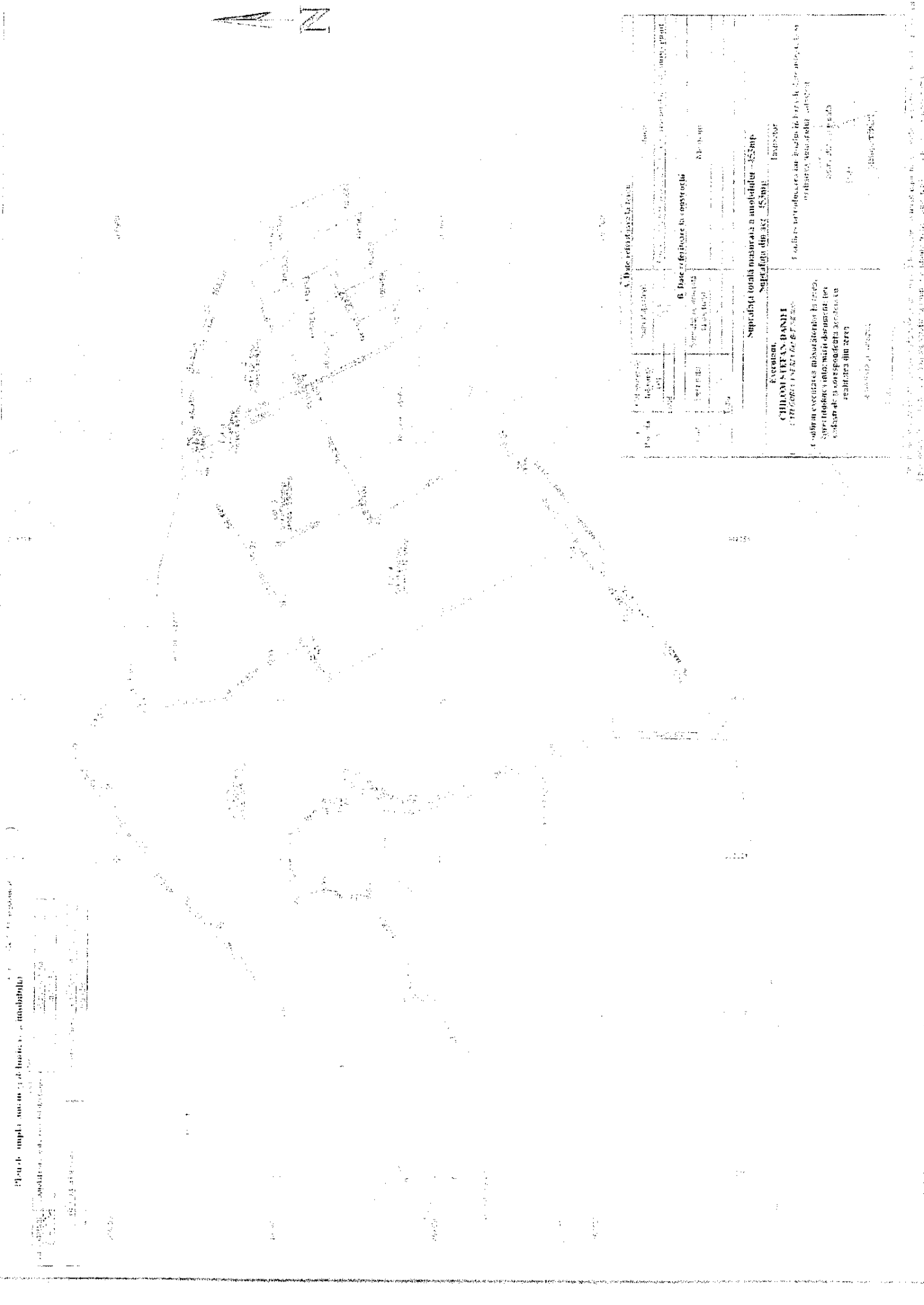
Asistent Registrator,

ALINA-PAULA CHIS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Plan de amplasament al bunului imobilizabil

1. Denumirea bunului imobilizabil: ...
 2. Adresa: ...
 3. Scara: ...
 4. Data: ...

Date referitoare la teren		Date referitoare la construcție	
Suprafața terenului	...	Suprafața construită	...
...
Suprafața totală măsurată a imobilului - 353mp Suprafața din 353 - 353mp			
Eveniment CHIROȘTEAN BANDI 17/04/2017 nr. 67/2017		Industria Locaș de locuit în teren în proprietate individuală, construită în anul 2017	
În baza prezentei încheieri de vânzare-cumpărare nr. 100/2017, încheiată la data de 17.04.2017, s-a realizat actul de vânzare-cumpărare al terenului și al construcției de locuit în teren în proprietate individuală, construită în anul 2017, situate în terenul nr. 100/2017, încheiat la data de 17.04.2017, în baza prezentei încheieri de vânzare-cumpărare nr. 100/2017, încheiată la data de 17.04.2017.			

Planul de amplasament al bunului imobilizabil este întocmit în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 71/2011 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



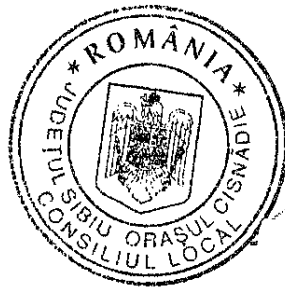






**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUREA**

**CONTRASEMENEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN, CONSTANTIN RUSU**



Imobile destinate vânzării prin licitație publică a 26 parcele distincte situate în orașul Cisnădie pe str. Lungă FN și 1 parcelă situată în orașul Cisnădie strada Măgurii FN, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

Nr.lot	Carte Funciara	Orașul /strada	Suprafață mp	Prețul lei/mp	Garanția (lei)	Pasul (lei)
1.	112511	CISNĂDIE str.Lunga FN	519	122	6331	6
2.	112512	CISNĂDIE str.Lunga FN	540	122	6588	6
3.	112513	CISNĂDIE str.Lunga FN	559	122	6819	6
4.	112514	CISNĂDIE str.Lunga FN	576	122	7027	6
5.	112515	CISNĂDIE str.Lunga FN	592	122	7222	6
6.	112516	CISNĂDIE str.Lunga FN	588	122	7173	6
7.	112517	CISNĂDIE str.Lunga FN	674	122	8222	6
8.	112518	CISNĂDIE str.Lunga FN	697	122	8503	6
9.	112519	CISNĂDIE str.Lunga FN	713	122	8698	6
10.	112520	CISNĂDIE str.Lunga FN	731	122	8918	6
11.	112521	CISNĂDIE str.Lunga FN	529	122	6453	6
12.	112522	CISNĂDIE str.Lunga FN	556	122	6783	6
13.	112523	CISNĂDIE str.Lunga FN	501	122	6112	6
14.	112524	CISNĂDIE str.Lunga FN	525	122	6405	6
15.	112525	CISNĂDIE str.Lunga FN	503	122	6136	6
16.	112526	CISNĂDIE str.Lunga FN	507	122	6185	6
17.	112527	CISNĂDIE str.Lunga FN	718	122	8759	6
18.	112528	CISNĂDIE str.Lunga FN	716	122	8735	6
19.	112529	CISNĂDIE str.Lunga FN	713	122	8698	6

20.	112530	CISNĂDIE str.Lunga FN	707	122	8625	6
21.	112531	CISNĂDIE str.Lunga FN	597	122	7283	6
22.	112532	CISNĂDIE str.Lunga FN	616	122	7515	6
23.	112533	CISNĂDIE str.Lunga FN	616	122	7515	6
24.	112534	CISNĂDIE str.Lunga FN	613	122	7478	6
25.	112535	CISNĂDIE str.Lunga FN	613	122	7478	6
26.	112536	CISNĂDIE str.Lunga FN	502	122	6124	6
27.	112638	CISNĂDIE str.Magurii FN	4393	122	53.594	6

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUREA**



**CONTRASEMENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a 26 de imobile distincte situate în orașul Cisnădie str. Lungă FN și a unui imobil situat în orașul Cisnădie strada Măgurii FN, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

1. Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vânzării îl constituie vânzarea prin licitație publică a 26 imobile distincte pe str. Lungă FN și 1 imobil pe strada Măgurii, situate în orașul Cisnădie, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, identificate prin:

Nr.lot	Carte Funciara	Orașul /strada	Suprafață mp	Prețul lei/mp	Garanția 10%(lei)	Pasul (lei/mp)
1.	112511	CISNĂDIE str.Lunga FN	519	122	6331	6
2.	112512	CISNĂDIE str.Lunga FN	540	122	6588	6
3.	112513	CISNĂDIE str.Lunga FN	559	122	6819	6
4.	112514	CISNĂDIE str.Lunga FN	576	122	7027	6
5.	112515	CISNĂDIE str.Lunga FN	592	122	7222	6
6.	112516	CISNĂDIE str.Lunga FN	588	122	7173	6
7.	112517	CISNĂDIE str.Lunga FN	674	122	8222	6
8.	112518	CISNĂDIE str.Lunga FN	697	122	8503	6
9.	112519	CISNĂDIE str.Lunga FN	713	122	8698	6
10.	112520	CISNĂDIE str.Lunga FN	731	122	8918	6
11.	112521	CISNĂDIE str.Lunga FN	529	122	6453	6
12.	112522	CISNĂDIE str.Lunga FN	556	122	6783	6
13.	112523	CISNĂDIE str.Lunga FN	501	122	6112	6
14.	112524	CISNĂDIE str.Lunga FN	525	122	6405	6
15.	112525	CISNĂDIE str.Lunga FN	503	122	6136	6

16.	112526	CISNĂDIE str.Lunga FN	507	122	6185	6
17.	112527	CISNĂDIE str.Lunga FN	718	122	8759	6
18.	112528	CISNĂDIE str.Lunga FN	716	122	8735	6
19.	112529	CISNĂDIE str.Lunga FN	713	122	8698	6
20.	112530	CISNĂDIE str.Lunga FN	707	122	8625	6
21.	112531	CISNĂDIE str.Lunga FN	597	122	7283	6
22.	112532	CISNĂDIE str.Lunga FN	616	122	7515	6
23.	112533	CISNĂDIE str.Lunga FN	616	122	7515	6
24.	112534	CISNĂDIE str.Lunga FN	613	122	7478	6
25.	112535	CISNĂDIE str.Lunga FN	613	122	7478	6
26.	112536	CISNĂDIE str.Lunga FN	502	122	6124	6
27.	112638	CISNĂDIE str.Magurii FN	4393	122	53.594	6

1.2 Imobilele fac parte din domeniul privat al orasului Cisnădie.

2. Motivația vânzării

2.1 Baza legala

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

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

PUZ aprobat și regulamentul local de urbanism propus pentru această zona.

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnădie nr.136/15 iunie 2020.

Certificat de urbanism nr.257/31.03.2020

2.2 Scopul vânzării

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

3. Elemente de preț

1. Prețul de pornire al licitației va fi prețul stabilit prin raportul de evaluare, conform tabelului.

2 Pasul de licitație este prețul conform tabelului.

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

- în 20 zile de la data adjudecării terenului, se va achita întreaga sumă la care s-a adjudecat urmând ca după această dată să se încheie contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului în termen de 30 zile;

CONTROLUL

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

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

DISPOZITII FINALE

- 1.Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu prezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.
- 2.Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.
- 3.Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe cumpărător.
- 4.Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.
- 5.Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.
- 6.Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, pot duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.
- 7.Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

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

Prețul documentației este de **200 lei**.

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

Garanția de participare (10%) este în conformitate cu tabelul de mai sus stabilit pentru fiecare parcelă.

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

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea unui teren, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.136/15 iunie 2020, vor depune ofertele la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Revoluției nr.1, până la data de **16 iulie 2020**, orele **12.00**, opțiunea.

Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

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

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

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

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

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

- documente de eligibilitate:
 - actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;
 - certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
 - certificat de cazier fiscal;

- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare fiscală;
- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;
- bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
- scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

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

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

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

Prezentarea ofertelor

Licitația publică deschisă pentru vânzarea terenului, va avea loc în data de **17 iulie 2020 orele 10.00**, la sediul Primăriei orașului Cislădie, conform anunțului publicitar.

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

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

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

În legatură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.
- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, pentru un teren;
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada licitației;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea vânzării;
- ofertanții care sunt bănuți sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației, pierd garanția de participare și taxa de participare, vor fi excluși de la licitația în cauză;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;

- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte valabile pentru terenul solicitat, în caz contrar se reia procedura, organizându-se o nouă licitație conform art.336 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- în cazul în care un lot (teren) nu îndeplinește condițiile desfășurării licitației, se organizează o nouă licitație.
- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa specificată în prezentul caiet de sarcini și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunț.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
- în cazul în care pentru teren se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, terenul urmând a fi scos din nou la licitație, cu reluarea întregii proceduri.

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

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

Procedura de prezentare a ofertelor:

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

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

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA,
TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STR. LUNGĂ/MAGURII FN, CF
NR..... CISNĂDIE, ÎN SUPRAFAȚĂ DE MP

Taxe și garanții

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

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

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

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

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

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

Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

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

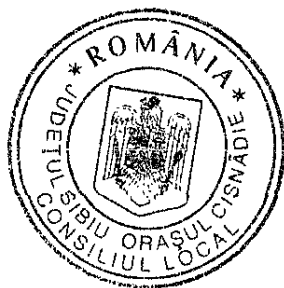
Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare care se va înregistra de cumpărător în evidențele de publicitate imobiliară. Procedura notarială și cheltuielile ocazionate de înregistrarea în Cartea Funciară, îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

- Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEA CIUREA**



**CONTRASEMENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

