

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR.157

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.112841
Cisnădie, CF vechi 2631 Cisnădioara, nr. top 3021/3, situat în localitatea
Cisnădioara, strada Pădurii fn, în suprafață de 800 mp, proprietatea domeniului
privat al orașului Cisnădie**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară din data de 10 iulie 2020, în număr de 15 consilieri;

Analizând Referatul de aprobare nr.9479/02.07.2020 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 9601/03.07.2020 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.112841 Cisnădie, CF vechi 2631 Cisnădioara, nr. top 3021/3, situat în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii fn, în suprafață de 800 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.291/08.07.2020 al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr.340/08.07.2020 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr.218/08.07.2020;

În conformitate cu art. 363 alin.(1)-(2) și alin.(4)-(8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare înregistrat sub nr. 9692/06.07.2020 întocmit de S.C Gabriconf Impex SRL privind imobilul teren identificat în CF nr.112841 Cisnădie, CF vechi 2631 Cisnădioara, nr. top 3021/3, situat în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii fn, în suprafață de 800 mp, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului teren înscris în CF nr.112841 Cisnădie, CF vechi 2631 Cisnădioara, nr. top 3021/3, situat în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii fn, în suprafață de 800 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

Art.3 Se stabilește prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului menționat la art.2 din prezenta de 122 lei/mp, cu pasul de licitare de 5% din prețul de pornire.

Art.4 Se aprobă caietul de sarcini, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta.

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

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

Art.7 Comunicarea și afișarea prezentei, se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata la Cîsnădie, în data de 10 iulie 2020, cu 15 voturi „pentru” .

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cîsnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cîsnădie
- secretar general
- compartiment contabilitate
- direcția tehnică
- direcția economică
- compartimentul taxe și impozite
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj

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

REGISTRATURA	
Nr. intrare	7692-106 JUL 2020
Nr. ieșire	1

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN**

Adresa: Cisnădie-Cisnădioara , strada Padurii , FN

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 06.07.2020

Data evaluării: 06.07.2020

Data întocmirii raportului de evaluare: 06.07.2020

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. Tuinicului 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.1484/06.07.2020 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

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Șediu 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 +40 075 1882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 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

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
 VII. Anexe raport

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

Nr. raport/data1376/28.08.2019

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;		
Cod postal	555301		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădioara/strada Padurii / fara numar		
Carte Funciara nr.	112841		
Numar cadastral	112841		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. –cerere cu nr.50658/24.06.2020 -Plan de situatie		
Dreptul de proprietate	Constructie: Nu		
	Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren curti constructii;		
	Teren	St (mp)	800
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.8319		
Valoare abordare prin comparatii	97.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Data inspectiei	03.07.2020			
Data evaluarii	03.07.2020			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	97.000	LEI	20.075	EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
Acces	Da Drum public/privat
Utilitati: Energie electrica, gaze	Da , in zona bransat
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	Curti constructii
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Necesita actualizare cf in concordanta cu certificatul de urbanism
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: 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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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.1484/06.07.2020 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.



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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

1. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 800mp, categoria de folosinta curti constructii,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica,-la limita teren.

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

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

Adresa: , Localitatea Cisnădioara , str.Padurii , nr. FN ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555301

Identificare cadastrala: Nr. cad

112841

Carte Funciara:

112841

(Nr. CF vechi: 2631)

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

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
112841	3021/3	800

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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: 03.07.2020

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

Data evaluarii: 03.07.2020

Data intocmirii raportului: 06.07.2020

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.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitoul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

7. Natura si sursa informatiilor 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 / tranzactionare ale comparabilelor au fost

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadioara
preluate din următoarele

Verificari:

- o pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice
- <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/livada/anunt/Livada-in-CisnadioaraSibiu/780867777c696551.html>
- o pentru COMPARABILA B: internet si informatii telefonice
- o <http://www.magazinuldecase.ro/anunturi-imobiliare-sibiu/vanzare-teren-cisnadioara-smart-imobiliare-655415.html>
- pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
- <https://www.olx.ro/oferta/teren-cisnadioara-IDI XpOr.html#eb3665c676>
- Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

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

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 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

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 extras CF;

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;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.J 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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

13. Riscul evaluării

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

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata

Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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 în 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. – cerere cu nr. 50658/24.06.2020

C.F.	Nr cadastral/Nr.top	Suprafata mp
112841	3021/3	800

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

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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.

Mentiune: 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 Cisnădioara

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

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

Utilități:

- Retea urbană de energie electrică: în zona
- Retea urbană de apă: Nu
- Retea urbană de termoficare: inexistentă
- Retea urbană de gaze: Nu
- Retea urbană de canalizare: nu
- Retea urbană de telefonie: în zona

Artere de circulație:

- Auto: Strada Padurii
- Trasee suprafață: stație de autobuz la distanță relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădioara, cu acces din strada Padurii , zona preponderent rezidențială de case/vile, în dezvoltare, situată la periferia localității Cisnădioara zona B.
 - Accesul la teren se face din strada Padurii , strada pietruită cu o bandă pe sens;
4. Absența poluării în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse în garanție nu induc suspectare de poluanți.

5. Descrierea terenului

Date generale

- Teren intravilan cu suprafața 800 mp din acte și 800 mp - măsurată, categoria de folosință: curți construcții, zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuințe, conform documentelor de proprietate, cu deschidere $d = 14.5$ ml la str;
- În zona se pot construi locuințe cu regim de înălțime maxim P+1 , H 9m, POT = 30% și CUT max 0.6 mp/adc;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulară, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: ușor înclinat
- Tip drum de acces: drum pitruit - str. Padurii
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investiție rezidențială și case/vile,

Utilități

- Energie electrică, – în zona.

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit;

5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al localității Cisnădie, impozitele pe terenurile urbane și amenajamente, sunt aplicate în funcție de suprafața și zona de amplasare.

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

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții cât ocazional pentru activitate servicii de închirieri în scop parcaje auto, sau către societăți comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțării, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piață stabilă, așezată cu posibilități de creștere.

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

II. ANALIZA DE PIATA

Realitatea geografică și istorică

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

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

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

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

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

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

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

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

SC GABRICONF IMPEX SRL
C.U.I 15209600
J01/124/2003
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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

Definiția 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 dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă și analiza cererii

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregătiți sa le vanda .

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

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

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata în zona periferica , având o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este în 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 în zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. În 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 în 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 în 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 în urma carora rezultatele vor confirma cea

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

mai buna utilizare a terenului analizat.

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

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

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

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

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

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

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

Fezabilă financiară – 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 veniturii reziduale datorate terenului.

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

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

IV. EVALUARE

Valoarea unui teren este influentată 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 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

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Comparația directă

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

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

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

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și 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	97.000 LEI echivalent 20.075 euro
---	--

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 vânzătorilor 97.000 LEI echivalent 20.075 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piață:

97.000 LEI echivalent 20.075 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

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

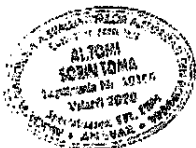
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



VI. ANEXE

FOTOGRAFII :



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

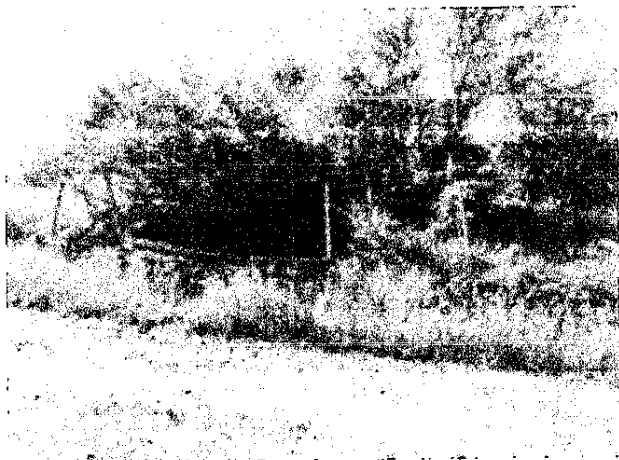
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT023784I301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.J 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.1484/06.07.2020 CLIENT : 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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Localizare proprietate subiect:

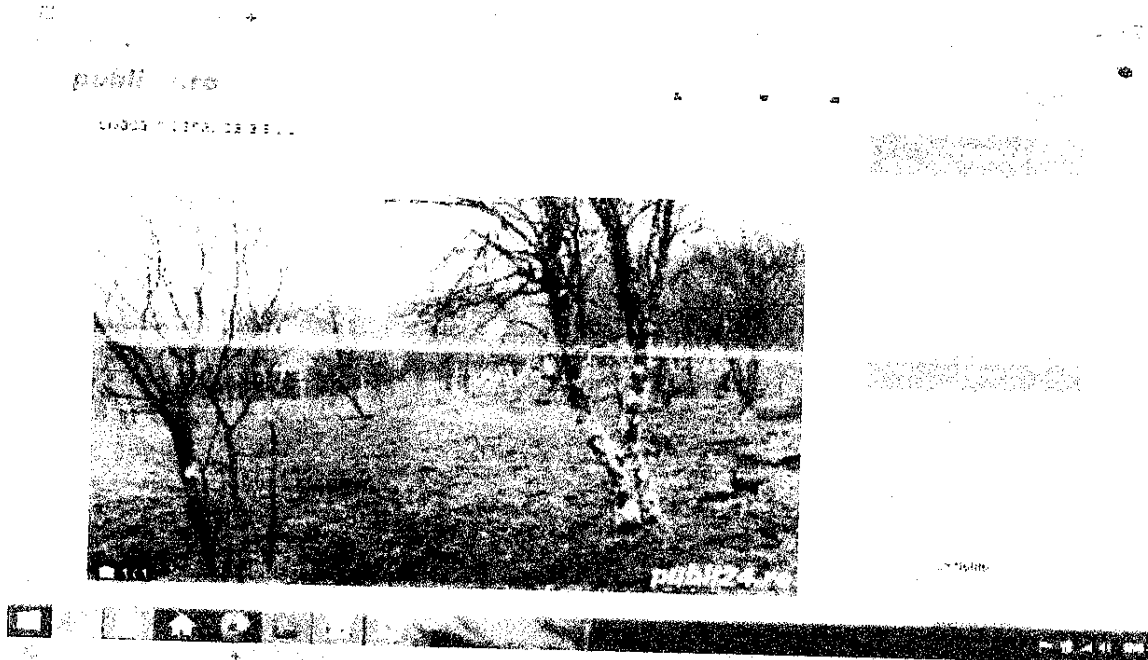


SC GABRICONF IMPEX SRL
C.U.I 15209600
J01/124/2003
Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA
Telefon +40 0751882384
Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadioara

COMPARABILE

Comparabila A



Descriere

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

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

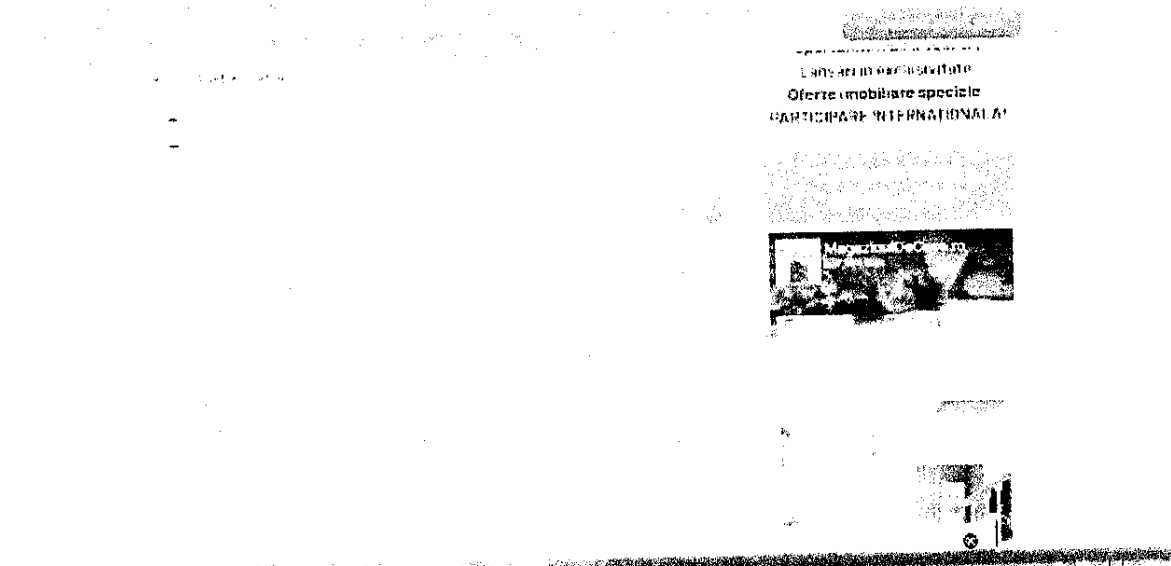
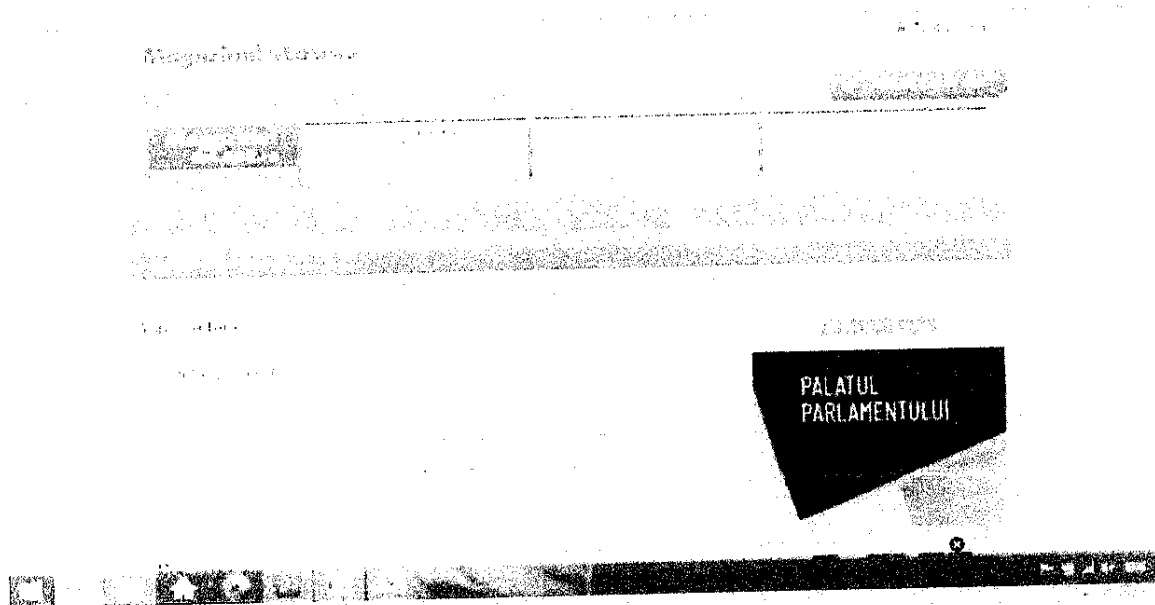
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadioara

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

Comparabila B



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

<http://www.magazinuldecase.ro/anunturi-immobiliare-sibiu/vanzare-teren-cisnadioara-smart-immobiliare-655415.html>

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadioara

Comparabila C



Teren Cisnadioara

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

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

Adaugat la 23:04, 21 iunie 2020

Vizualizari:14764

Numar anunt: 28937079

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

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

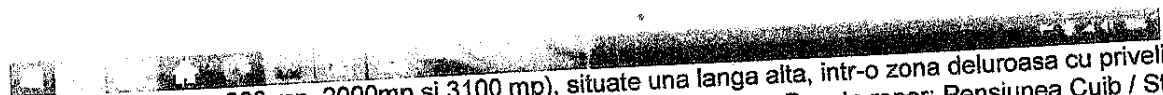
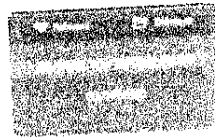
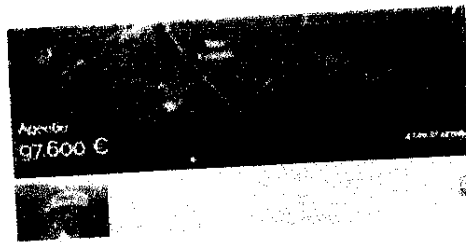
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadioara



4 parcele (500mp, 600 mp, 2000mp si 3100 mp), situate una langa alta, intr-o zona deluroasa cu priveliste panoramica superba asupra pitorescului oras medieval Cisnadioara. Puncte reper: Pensiunea Cuib / Strada Silvicultorilor La 180 metri distanta se afla case cu electricitate si gaze la poarta. Pret vanzare: 16 Euro/mp, Negociabil (nu se adauga TVA). Link oferta:



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/6100-mp-teren-vanzare-cisnadioara-2-32630772>

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

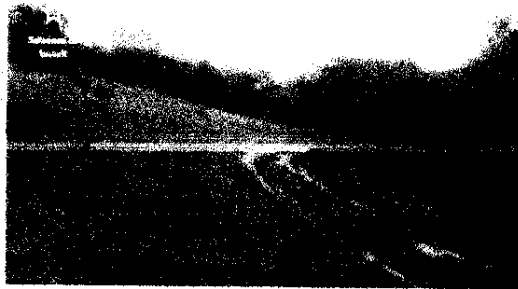
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadioara



Proprietar vand teren cu 600-3000 mp intravilan constructibil Cisnadioara

13.15.2020



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

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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

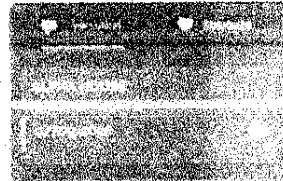
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



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

<https://www.imobiliare24.ro/anunturi/1780-mp-teren-vanzare-cisnadioara-30/76089>

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Corp de proprietate conf. CF 112841 , NR. Top 3021/3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil		
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		20,91	17,00	15,00
Data ofertării		iul.20	iun.20	iun.20
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		19,86	16,15	14,25
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,86	16,15	14,25
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,86	16,15	14,25
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,86	16,15	14,25
Localizare	Cisnădioara -periferic- str.Pădurii	Cisnădioara -similar - Konrad	Cisnădioara Similar	Cisnădioara -Pădurii ; inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	10%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		19,86	17,77	16,39
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	800,00	1.150	1.021	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		7%	7%	12%
Preț ajustat (Euro / mp)		21,25	19,01	18,35
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	CURRENT	curent	curent	curent
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		21,25	19,01	18,35
Deschidere (forma)	o deschidere de 14,7 m	o deschidere de 30	o deschidere de 13,5	o deschidere de 24
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		18%	20%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		25,08	22,81	21,11
Încadrarea în PUZ	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		25,08	22,81	21,11
ajustare totală brută		5	7	7
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		24,9%	39,2%	45,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	25,08	25,08	22,81	21,11

Suprafata teren exclusiv = **800,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,8319**
 Valoare teren exclusiv = **96947** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **97.000** LEI
 echivalent **20.075** EURO

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.1484/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Explicații ajustări:

Localizare:s-au aplicat ajustări pozitive la comparabile B,C ,intrucat aceasta este situata mai departe de strada principala , respectiv curent-s-a aplicat tehnica interviului

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

Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ; nu s-au aplicat ajustări toate comparabilele au utilități similare - curent

Deschideri: s-au aplicat ajustări conform tabelului pentru raportul laturilor se considera un raport laturi optim de 1/3-tehnica interviului

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

Documentele de proprietate și cadastru



ANCFP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Dosarul nr. 50658/2020

INCHIEIERE Nr. 50658

Registrator: ELENA BIRLAN DINESCU

Asistent: ...

Asupra cererii introguse de PRIMARIA ORAS CISNADIE, in baza
 inscriere provizorie in cartea funciara, in baza
 -Act Administrativ nr. 138/15-06-2020 emis de CONSILIUL LOCAL CISNADIE
 fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 26 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 71/1996, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, fiind prezentat
 documentul de plata
 -Chitanta interna nr. 440606/24-06-2020 in suma de lei
 pentru serviciul avand codul 231
 Vazand referatul asistentului registator in sensul prezentat mai sus,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
 - imobilul cu nr. topografic 3021/3, inscris in cartea funciara 112841, sub B 2 din cartea funciara
 proprietar: PRIMARIA ORAS CISNADIE in nota de B 2 din cartea funciara
 - se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod de a se stabili legea nr. 71/1996, republicata, cu modificarile si completările ulterioare
 ORAS CISNADIE- DOMENIUL PRIVAT, sub B 2 din cartea funciara 112841, sub B 2 din cartea funciara

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA ORAS CISNADIE
 ORAS CISNADIE- DOMENIUL PRIVAT

*J) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicarea care se face pe calea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, se inscrie in cartea funciara si se intabuleaza de catre registratorul sef

Data soluționării:

03-07-2020

Registrator:

ELENA BIRLAN DINESCU

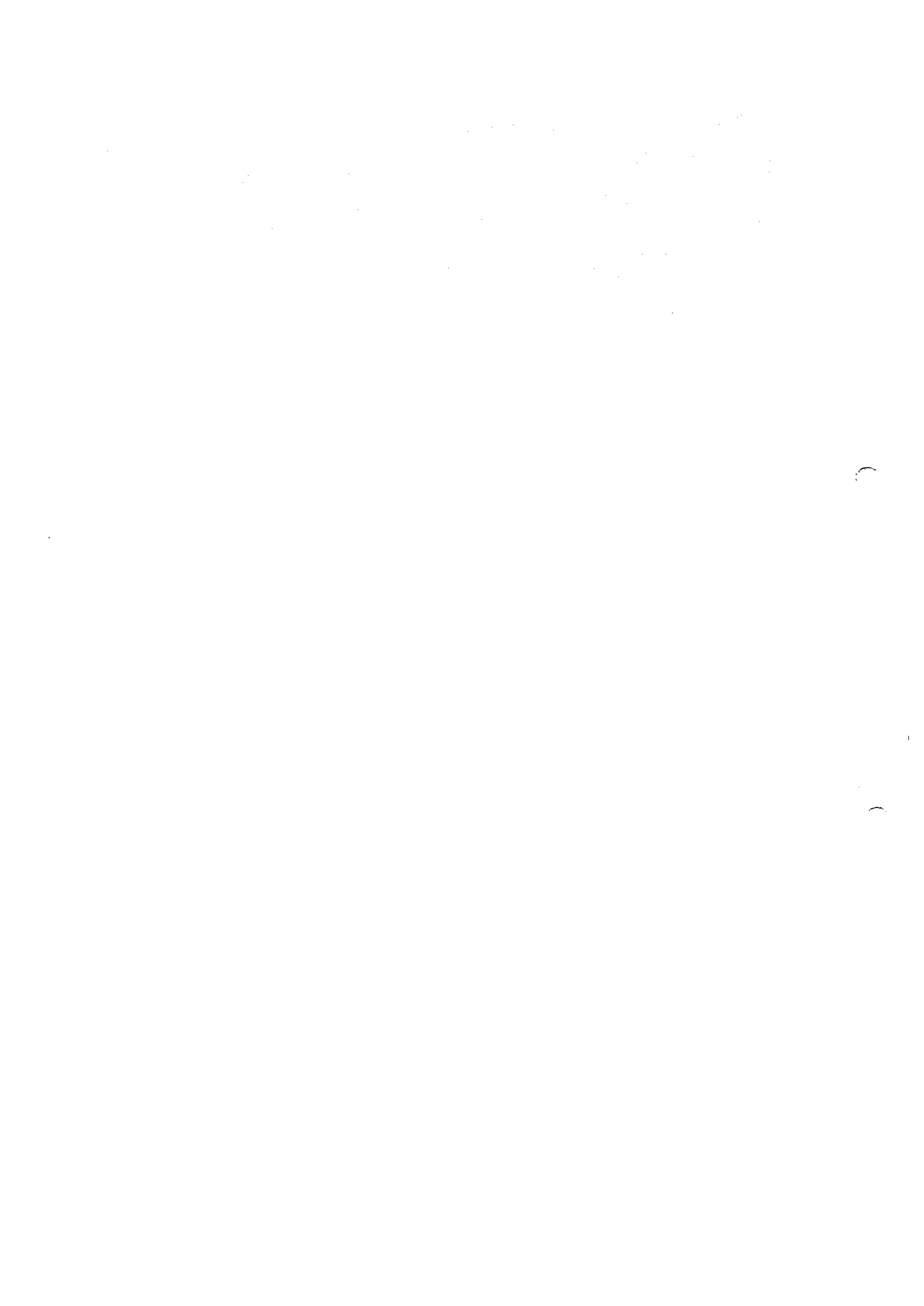
Asistent Registrator:

...

(inafara si semnatura)

(inafara si semnatura)

*J) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de funcționare a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, aprobat prin ODG Nr. 706/2014







CAIET DE SARCINI
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.112841
Cisnădie, CF vechi 2631 Cisnădioara, nr. top 3021/3, situat în localitatea
Cisnădioara, strada Pădurii fn, în suprafață de 800 mp, proprietatea domeniului
privat al orașului Cisnădie

1. Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vânzării îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.112841 Cisnădie, CF vechi 2631 Cisnădioara, nr. top 3021/3, situat în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii fn, în suprafață de 800 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

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;

Hotărârea Consiliului Local nr. 157/10 iulie 2020 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.112841 Cisnădie, CF vechi 2631 Cisnădioara, nr. top 3021/3, situat în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii fn, în suprafață de 800 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

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

2.2 Scopul vânzării

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

2. Elemente de preț

1. Prețul de pornire al licitației va fi prețul stabilit prin raportul de evaluare și anume **122 lei/mp.**

2 Pasul de licitație este **6 lei/mp.**

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 calendaristice 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;

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 este 10%, respectiv **9760 lei** din suma totală prevăzută în raportul de evaluare.

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.157/10 iulie 2020, vor depune ofertele la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Revoluției nr.1, până la data de, 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 pierde dacă oferta făcută de solicitant este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite.

PREZENTAREA OFERTELOR

Licitatia publică deschisă pentru vânzarea terenului, va avea loc în data de **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 legătură 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 bănuiți 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;
- 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 depusa la o altă adresa 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 PRIN LICITAȚIE
PUBLICĂ A IMOBILULUI TEREN ÎNSCRIS ÎN CF NR.112841 CISNĂDIE, CF
VECHI 2631 CISNĂDIOARA, NR. TOP 3021/3, SITUAT ÎN LOCALITATEA
CISNĂDIOARA, STRADA PĂDURII FN, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 800 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 9760 lei** este suma ce constituie un depozit, 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, după deschiderea plicurilor;
- 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 Cisnădie, 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.

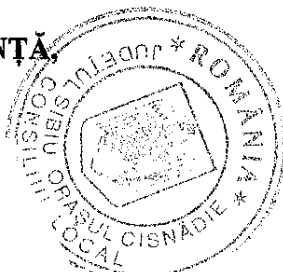
DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

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.

Protecția datelor: Art. 337 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ – Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi 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,
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

