

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.174

privind vânzarea terenului în suprafață de 323 mp. situat în Cisnădie,
str.Nufărului nr.15, identificat prin CF 103250 Cisnădie, nr.topografic 103250 proprietatea
domeniului privat al orașului Cisnădie, către Muntean Cosmin-Alin

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 14 consilieri la data de 20 august 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr.9142/25.06.2020 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.10297/16.07.2020 privind vânzarea terenului în suprafață de 323 mp. situat în Cisnădie, str.Nufărului nr.15, identificat prin CF 103250 Cisnădie, nr.topografic 103250 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Muntean Cosmin-Alin, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.308/18.08.2020, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr.353/18.08.2020 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniul public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr.227/18.08.2020;

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

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”, art.243 alin.(1) lit.„a”, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr.1486/06.07.2020 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.10293/16.07.2020 întocmit de către S.C. Gabrifon Impex SRL cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Nufărului nr. 15, identificat prin CF 103250 Cisnădie, nr.topografic 103250 în suprafață de 323 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 323 mp, identificat în CF 103250 Cisnădie, nr.topografic 103250, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Nufărului nr. 15, către Muntean Cosmin-Alin.

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 31.000 lei, conform raportului de evaluare.

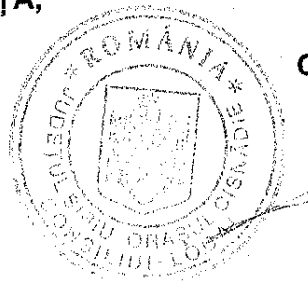
Art.4 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

Adoptată la Cisnădie în data 20 august 2020, cu 14 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHĂRIE HOZAT**



**CONTRASEMENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

DIFUZARE:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- dl. Secretar general al orașului Cisnădie
- Direcția tehnică
- Direcția economică —
- Compartimentul financiar-contabilitate —
- Muntean Cosmin-Alin, domiciliat în Cisnădie, str.Cindrelu nr.12 —
- 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

Nr. intrare	0293/16.IUL.2020
Nr. ieșire	/

RAPORT DE EVALUARE Nr.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 323 mp din acte:

Adresa: Cisnădie , strada Nufarului , Nr. 15

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 03.07.2020

Data evaluării: 03.07.2020

Data intocmirii 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
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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Catre:

Orasul Cisnădie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

Au fost supuse 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 va 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

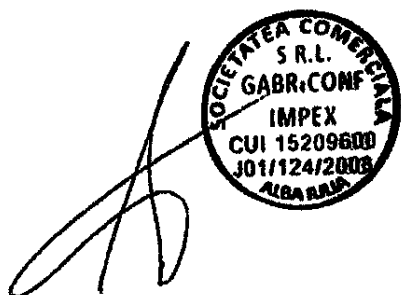
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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 necesara 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 juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre 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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 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/1486/06.07.2020

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 Nufarului / fara numar
Carte Funciara nr.	103250
Numar cadastral	103250
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 103250 –incheiere cu nr.50794/24.06.2020 Certificat de urbanism cu nr.395/25.06.2020; Plan de situatie Da
Dreptul de proprietate	Constructie: drept deplin;Munten Cosmin Alin Teren:Drept deplin

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Utilizare existenta constatata	Teran intravilan;			
Teren	St (mp)	323		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.8319			
Valoare abordare prin comparatii	31.000		LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	03.07.2020			
Data evaluarii	03.07.2020			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	31.000	LEI	6.416	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, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
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 certificatul de urbanism
Caracteristici Teran 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
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.1486/06.07.2020 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 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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 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 323 , CF 103250 nr. cad 103250 ;323 mp,

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 395/25.06.2020 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul se afla în intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuință;-cuplat si izolat; Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Nufarului , nr. 15 ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

103250

Carte Funciara:

103250

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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
S=323 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

5. Data evaluării:

Data inspecției: 03.07.2020

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

Data evaluării: 03.07.2020

Data întocmirii raportului: 06.07.2020

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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice

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

- pentru COMPARABILA B: internet si informatii telefonice

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

- pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

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

- 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 verificador, 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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 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.

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 --

-pe teren exista o constructie a carei valoare ar putea modifica valoarea terenului

-terenul a fost atribuit conf legii 15/2003

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, 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;

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- 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

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al prețurilor, 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,

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 piața . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața . 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 – risc în funcție de evoluția pieței 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. 103250–încheiere cu nr.50797 /24.06.2020

Certificat de urbanism cu nr.395/25.06.2020;

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.1486/06.07.2020 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.

Pe teren exista o constructie –nu face obiectul prezentului raport de evaluare

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 Nufarului , nr. 15 , 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 ;
- 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 Nufarului
- 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. Descriere 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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada Nufarului , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferia localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada Nufarului , strada pietruita 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 323 mp din acte si 323 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuințe, conform Certificat de urbanism nr.395/25.06.2020 , emis de Primaria Cisnădie si documentelor de proprietate, cu deschidere d = 17.5 ml la str.;
- Forma terenului: neregulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Nufarului
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

- Energie electrica, alimentare cu apa, gaze, telefonie – la teren.

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri in scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in 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.

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminară 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.

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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 (Casetă 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. Incluziunea 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.

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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 mărit 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/>

Definitivarea ofertei 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, trendurile ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

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

CEREREA

Cererea de proprietăți similare se află la un nivel scăzut în raport cu imobilele existente, și este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători cât și de tendința pieței, de 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 determină o perioadă de reducere a tranzacțiilor și de tatonare între oferta la prețuri încă ridicate și resursele financiare mai mici ale potențialilor cumpărători.

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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți, care au urmărit achiziționarea terenurilor la prețuri mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentații cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat, și acum sunt pregătiți să le vândă.

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

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

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată în zonă periferică, având o atractivitate scăzută pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață, mai ales ale terenurilor intravilane, situate la distanță față de centrul localității.

Piața imobiliară a terenurilor în zonă este slabă pentru că există cerere mică datorită prudenței investitorilor, precum și a influențelor pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiză CMBU care să asigure un răspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabil și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii (teste):

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- 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 posibil, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

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

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

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

presupune ca va ramane aceeași pe durata de viața 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 influențat 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 veniturii.

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

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

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

- Metodele de capitalizare a veniturii 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;

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

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 .

4.2.1 Comparația directă

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

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

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

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

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

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

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	31.000 LEI echivalent 6.416 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 in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 31.000 LEI echivalent 6.416 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:

31.000 LEI echivalent 6.416 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

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

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

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

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

FOTOGRAFII



Anexe de calcul:

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

103250 Nr. cad/Top

103250

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 ofertării		iulie 2020	iulie 2020	iulie 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 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 -Strada Florilor	Cisnădie - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior -iesirea spre Tacle
		-10%	20%	10%
		-2	3	2
Preț ajustat (Euro / mp)		22,23	17,10	21,77
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	323,00	500	2.554	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	5%
		0	1,71	1,09
Preț ajustat (Euro / mp)		22,23	18,81	22,86
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)		22,23	18,81	22,86
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14,33 ml	superior - deschidere 30 ml- superior	deschidere-20ml rap.
	17,5	raport laturi -superior	superior	Laturi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-2,22	-1,88	-2,29
Preț ajustat (Euro / mp)		20,01	16,93	20,57
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)		20,01	16,93	20,57
ajustare totală brută		5	6	5
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		18,1%	42,9%	25,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,01	20,01	16,93	20,57

Suprafața teren exclusiv = 323,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4.8319
 Valoare teren exclusiv = 31225 LEI
 Valoare totală teren rotunjită= 31.000 LEI
 echivalent 6.416 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.1486/06.07.2020 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 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 ir

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 mai mari dărsi raport laturi superior, -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

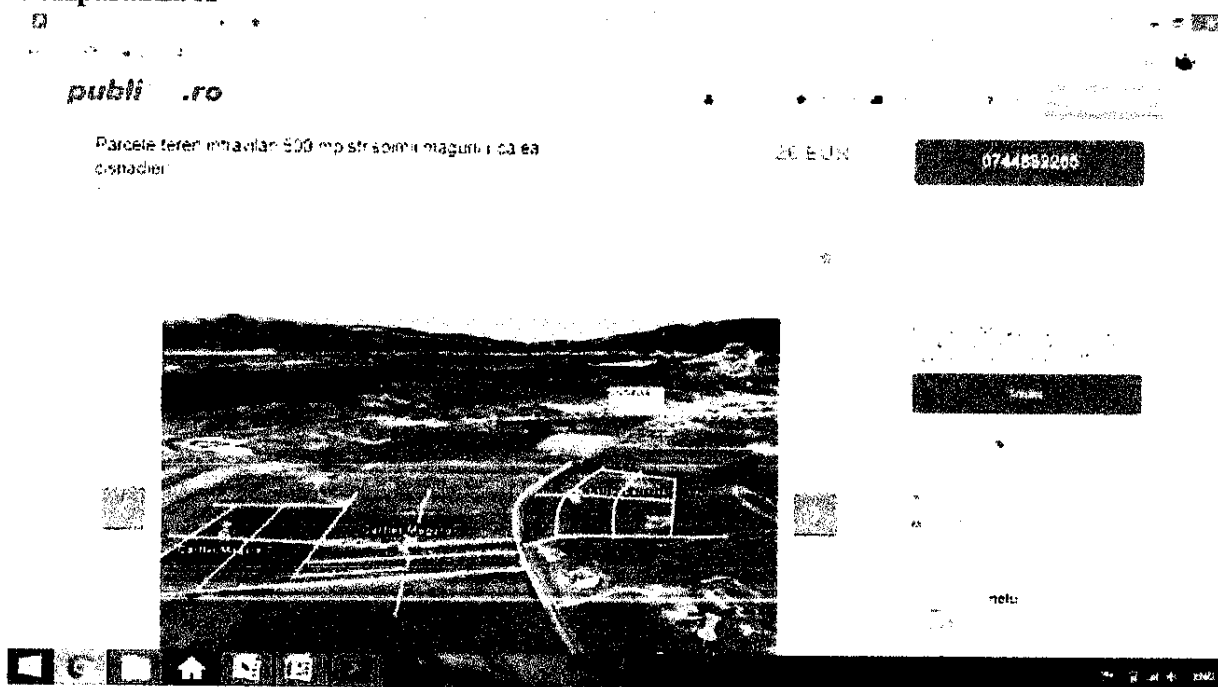
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Date despre vânzări și cotații

Comparabila A



Parcele teren intravilan 500 mp str soimii magura i ca ea
cisnădie

20 EUR

0751882384

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/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-500-mp-str-soimii-Nufarului_-calea-cisnădiei/7b0061777a6b6b56.html

Comparabila B

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

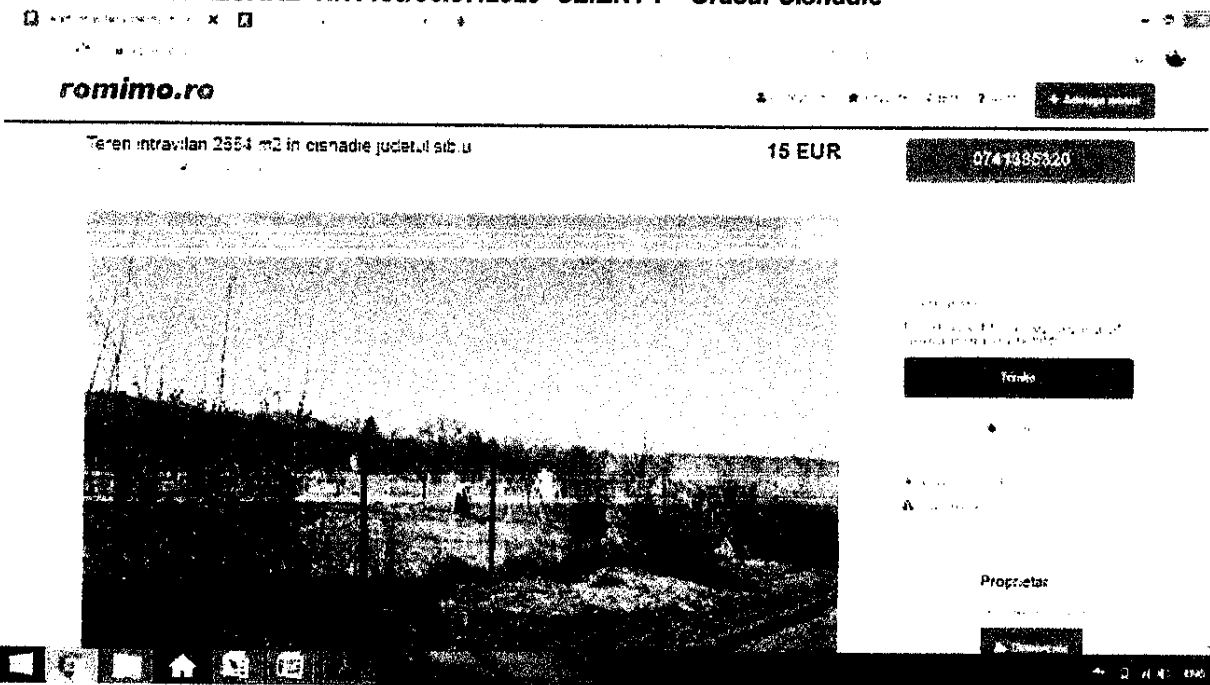
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia



Proprietar, vand Teren Intravilan 2554 m2 in Cisnadia. 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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnadia-iudetul-sibiu/7b006472786d6551.html>

Comparabila C

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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with the 'TABOO' logo and several menu items. Below the navigation bar, there is a large image of a plot of land with the 'TABOO' logo overlaid. To the right of the image, there is a profile card for the agent Bogdan Budeasa, including a photo and contact information. The website footer contains a row of icons for various services.

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

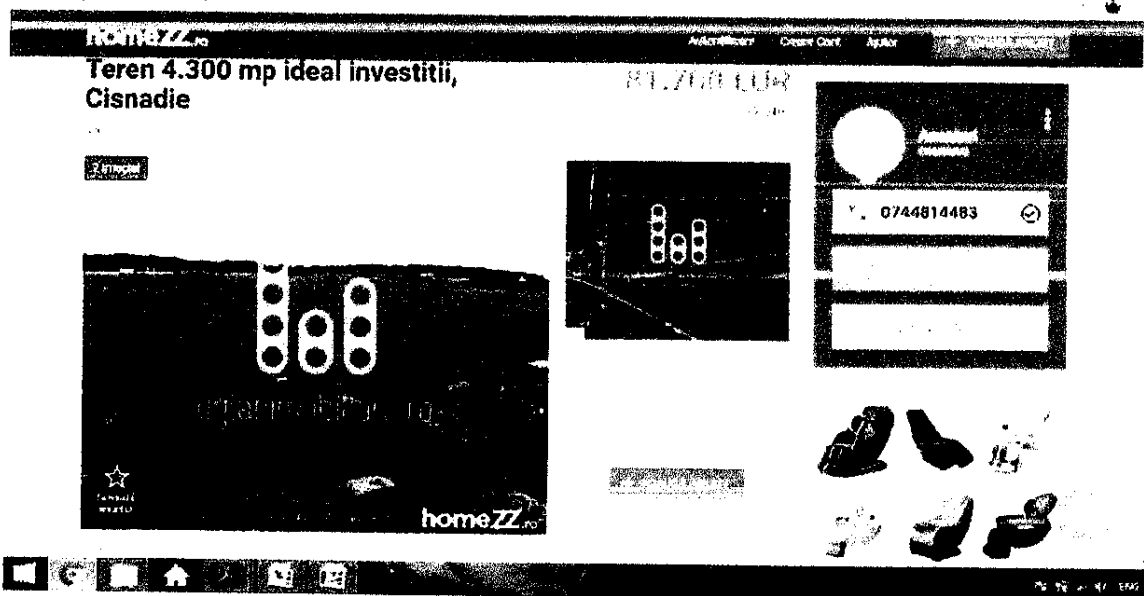
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie



Agentia Oglan Imobiliare ofera spre vanzare în Exclusivitate teren intravilan situat în 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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

The screenshot shows a real estate listing on the HomeZZ website. The main heading is "Teren intravilan 6000 mp". To the right, the price is listed as "17 EUR". Below the heading is a large photograph of a rural landscape with a road and buildings in the distance. A "9 images" button is visible in the top left corner of the image. On the right side of the listing, there is a contact information box with a phone number "0740234579" and a "100PCS" badge. The HomeZZ logo is visible in the bottom right corner of the image area.

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>

The screenshot shows another real estate listing on the HomeZZ website. The main heading is "Vand teren intravilan 10500 mp. in Cisnădie pe sos. Selimbarului". The price is listed as "241 500 €". Below the heading is a large photograph of a rural landscape with a road and buildings in the distance. To the right of the image, there is a contact information box with a phone number "0740 234 579" and a "Contact with Seller" button. The HomeZZ logo is visible in the bottom right corner of the image area.

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.1486/06.07.2020 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

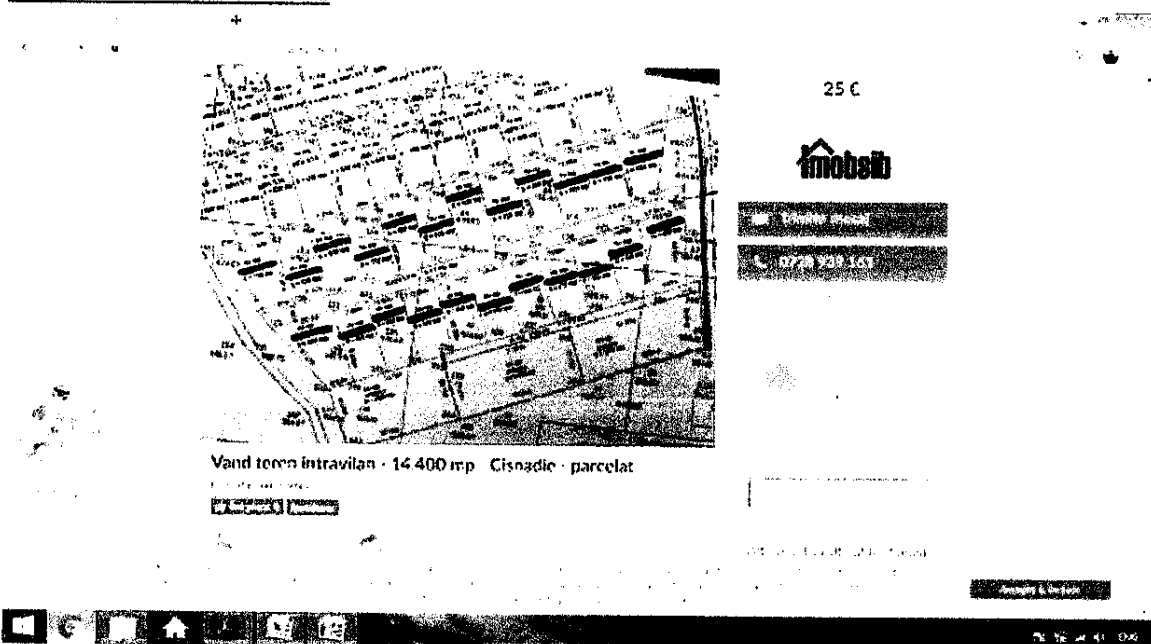
MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI. Utilitatile sunt in fata terenului iar zona este linistita

cu case noi si functiuni industriale cu o priverliste 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.1486/06.07.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZĂHĂRIE HOZAT**

**CONTRASEMENEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

