

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 96
privind aprobarea încheierii unui contract de comodat între orașul Cisnădie și
Serviciul de Ambulanță Județean Sibiu

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 27 mai 2021, în număr de 19 consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr. 8034/ 14.05.2021 și Raportul de specialitate nr. 8036/ 14.05.2021 privind aprobarea încheierii unui contract de comodat între orașul Cisnădie și Serviciul de Ambulanță Județean Sibiu, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 478/ 24.05.2021, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 495/ 24.05.2021 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 373/ 26.05.2021;

Ținând cont de adresa nr. 7622/ 07.05. 2021 întocmită de Serviciul de Ambulanță Județean Sibiu;

Potrivit art. 362 alin. (2) din O. U. G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.,c” și alin. (6) lit. „b”, art.139 alin. (3) lit. „ g ”, 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 administrative, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare nr. 1618/ 13.05.2021 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.7995/ 13.05.2021, întocmit de către expert evaluator SC Gabriconf SRL privind teren intravilan, în suprafață de 347/ 897 mp, situat în Cisnădie, str. Stupului nr. 4, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se însușește raportul de evaluare nr. 1619/ 13.05.2021 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.7996/ 13.05.2021, întocmit de către expert evaluator SC Gabriconf SRL privind clădiri situate în Cisnădie, str. Stupului nr. 4, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

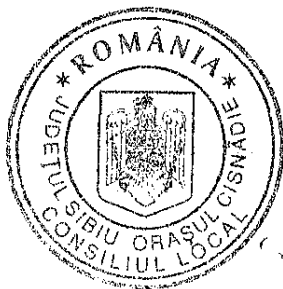
Art. 3 Se aprobă încheierea unui contract de comodat între orașul Cisnădie și Serviciul de Ambulanță Județean Sibiu, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

Art. 5 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata în Cîsnădie la data de 27 mai 2021, cu 19 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

Difuzare:

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cîsnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cîsnădie
- secretar general UAT
- contabilitate —
- Directia economica —
- Contabilitate
- Directia tehnica
- serviciul taxe și impozite locale —
- serviciul public de administrarea domeniului public-privat —
- Serviciul de Ambulanta Judetean Sibiu —
- evidență hotărâri
- afișaj —

CONTRACT DE COMODAT

Art. 1. PARTILE

ORAȘUL CISNĂDIE, cu sediul în localitatea Cisnădie, str. P-ța. Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu, CUI 4406002, tel. 0269/ 561147, reprezentant Huja Gheorghe- PRIMAR, în calitate de **COMODANT**

și

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII- SERVICIUL DE AMBULANȚĂ SIBIU, Str. Constituției, nr. 19A, Sibiu, Jud. Sibiu, CIF 7497072, tel/ fax. 0269/ 230194, 0269/ 235199, reprezentant Dr. Constantin Popoescu, în calitate de **COMODATAR**

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Cedarea, de către comodant, cu titlu gratuit, a dreptului de folosință al spațiului corespunzător, în vederea amplasării și desfășurării activității de către substația de Ambulanță Cisnădie, situat în Cisnădie, str. Stupului, nr. 5, ap. 3, Jud. Sibiu, situate în corpul C – la parter 1 garaj mașini pompieri, 1 atelier mecanic, 2 magazine, 1 wc, 1 vestiar, 1 camera serviciu, 1 hol, 1 sala sedințe și podul de deasupra apartamentului. Teren intravilan construit nr. topo 725/2/III cu suprafața de 347/ 897 mp.

++

Art. 3. DURATA CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 3 ani, începând cu ___/___/_____, data la care bunul va fi predat comodatarului, pînă la data de 31.12.2024, data la care bunul va fi predat comodantului.

Art. 4. DREPTURI SI OBLIGATII

a) Drepturile comodantului:

- să ceară rezilierea contractului, în cazul în care comodatarul nu-și respecta obligațiile prevăzute în prezentul contract.

b) Drepturile comodatarului

- să se asigure de către comodant folosința bunului pe toată durata contractului;
- să ceară restituirea sumelor plătite de acesta pentru conservarea bunului;
- să țină bunul până când comodantul îi va remite cheltuielile de conservare a bunului;

c) Obligatiile comodatarului

- să se îngrijească de bunul împrumutat întocmai ca proprietarul acestuia;
- să folosească lucrul potrivit destinației sale;
- să suporte, de la data preluării bunului, cheltuielile necesare folosinței acestuia, neavând dreptul să ceară restituirea acestora de la comodant;
- să restituie bunul împrumutat la împlinirea termenului stipulat în prezentul contract;

Art. 5. RISCURI

Comodatarul va suporta riscul deteriorării sau pieririi bunului în următoarele cazuri:

- întrebuințarea acestuia contrar destinației sale;

- folosirea bunului dupa expirarea termenului convenit de parti prin prezentul contract;
 - daca comodatarul ar fi putut salva bunul imprumutat prin inlocuirea acestuia cu un bun al sau, atunci cand exista pericolul distrugerii acestuia;
- In celelalte cazuri riscul deteriorarii sau pieririi lucrului este suportat de comodant;

Art. 6. INCETAREA CONTRACTULUI

Prezentul contract isi inceteaza efectele in urmatoarele cazuri:

- prin restituirea bunului de catre comodatar inaintea termenului prevazut in contract;
- prin trecerea termenului prevazut in contract;
- prin reziliere, in cazul nerespectarii obligatiilor de catre comodatar;
- prin decesul comodatarului;

Art. 7. FORTA MAJORA

Forta majora exonereaza partile de raspundere in cazul executarii necorespunzatoare sau cu intarziere a obligatiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprezibil si insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului, care impiedica partile sa-si execute obligatiile asumate.

Art. 8. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Orice litigiu decurgand in legatura cu acest contract, se va solutiona de catre instantele judecatoresti competente.

Prezentul contract s-a incheiat astazi ___ / ___ / ___ in ___ exemplare.

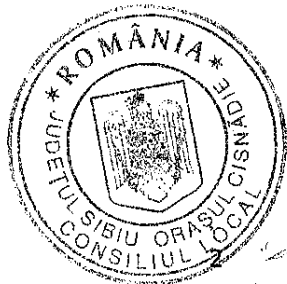
COMODANT
ORAȘUL CISNĂDIE
PRIMAR
GHEORGHE HUJA

COMODATAR
MINISTERUL SANATĂȚII
SERVICIUL DE AMBULANȚĂ SIBIU
DR. CONSTANTIN POPESCU

DIRECTOR EXECUTIV,
NICOLAE -VALER RĂDOIU

DIRECTOR EXECUTIV,
CORNEL -IULIAN BARBU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN- CONSTANTIN RUSU

RAPORT DE EVALUARE
Teren intravilan construit nr.topo725/2/III in cote indivize cu
suprafata de astfel:347/897 mp

Adresa: Cismadie , strada Stupului , Nr. 5

Proprietar: Orasul Cismadie -Domeniul public

Solicitant: Orasul Cismadie

Utilizator desemnat: Orasul Cismadie

Data inspectiei: 12.05.2021

Data evaluării: 12.05.2021

Data intocmirii raportului de evaluare: 13.05.2021

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



Catre:

Orasul Cisnadie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadie, in calitate de Utilizator desemnat;SAJ Sibiu

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse pentru a fi inscrise *în evidențele contabile și Raportările Financiare conform Standardelor Internaționale de Contabilitate.*

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara respectiv Foaia de avere 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 2020 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 Justa 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.

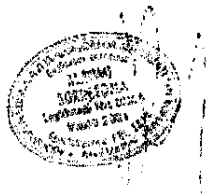
Cu stima,

Al.tomi Sorin Toma
Evaluator Autorizat
Membru Titular Anevar
Leg 10106 valabila 2021



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluarez](https://www.facebook.com/evaluarez)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluarez.ro





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 evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
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 evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluarii

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
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



Nr. raport/1618/13.05.2021

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia ;SAJ Sibiu		
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul public		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren; intravilan constructii; -conform certificat urbanism		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadia/strada Stupului / Nr. 5		
Carte Funciara nr.	-		
Numar cadastral	725/2/III		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Foae de avere Plan de situatie		
Dreptul de proprietate	Constructie: -drept deplin		
	Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;		
	Teren	St (mp)	347/837 mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9265		
Valoare Justa estimata abordare prin comparatii	37.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	12.05.2021		
Data evaluarii	12.05.20210		
VALOAREA JUSTA recomandata, din care:	37.000	LEI	7.510 EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat median
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare mediana.
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)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-cartier de locuinte ; functiuni complementare de utilitate publica</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Necesita actualizare cf in concordanta cu certifiact de urbanism</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt</i>

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2021





TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

a). Identificarea si competenta evaluatorului:

Evaluatorul: AL.TOMI SORIN TOMA

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR nr. Legitimatie 10106 in calitate de EVALUATOR,

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020

CERTIFICARE:

Subsemnatul, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatilor imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si Intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent, *in calitate de evaluator autorizat, nr. Legitimatie 10106, specializarea EPI, EBM.*



DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, AL.TOMI SORIN TOMA , in calitate de evaluator („Evaluatorul”), („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care Solicitantul* ORASUL CISNADIE

*Nota: referirile de mai jos la Solicitant sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.
- c. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- d. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului.
- e. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

AL.TOMI SORIN TOMA. , in calitate de evaluator autorizat, nr. Legitimatie 10106





1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie -

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie ;SAJ Sibiu**

2. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este estimarea valorii juste a proprietăților în vederea inscrierii acesteia în evidentele contabile și reflectării acesteia în situațiile financiare anuale.

Valoarea justă este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 , în vederea raportării financiare în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 347/837 mp având Nr. Top.725/2/III

categoria de folosință , conform foaie de avere curți construcții,

Împrejmuire: cu împrejmuire

Utilitățile: energie electrică, apă, gaz-pe teren

- terenul se află în intravilanul localității Cisnădie, având destinația curți – construcții – zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuință;-cuplat și izolat precum și cu funcțiuni de utilitate publică ; Schița cadastrală este confirmată de vizita pe teren, forma și dimensiunile terenului fiind corect corelate cu înscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.Stupului , Nr. 5 ,Judetului Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrală: Nr. top 725/2/III

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul Public,dreptul de proprietate este înscris în Foaia de avere astfel:

Teren aferent Ap 3 ; , Nr. ordine 7; **Nr. top 725/2/III**



4. Tipul valorii

Se estimează valoarea justă.

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

„Chiria de piață” – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Valoarea justă¹ – prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață la data evaluării. - Conform SEV 104 ; paragraful 90.

Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare depiață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104. ”

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

5. Data evaluării:

Data inspectiei: 12.05.2021

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

Data evaluării: 12.05.2021

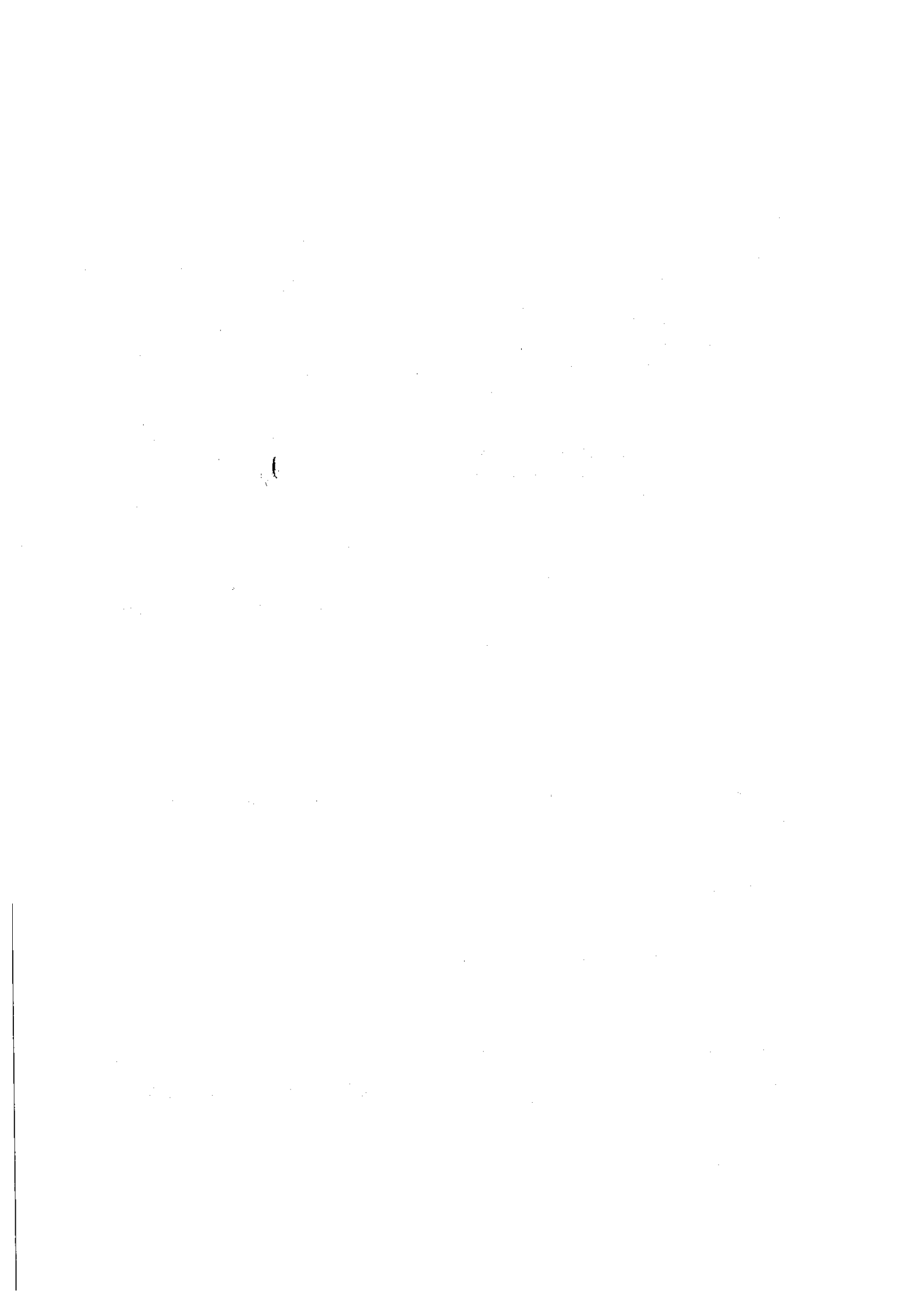
Data intocmirii raportului: 13.05.2021

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se

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

¹ IFRS Foundation IFRS13



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

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 preluate din următoarele

Vanzari:

pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-calea-cisnadiiei-str-deltaplanului-si-soimii-masurii/218850f46i6d7320e68g9g8g12655176.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-cisnadiie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html>

pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4-300-mp-ideal-investitii-in-cisnadiie/95g17d5g112h78h81297735d6dg20hd5.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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

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

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

Ipoteze speciale –

- terenul a fost evaluat conform utilizării din foaia de avere
- terenul a fost atribuit prin HG 978 /2002

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. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

- | | |
|---------|--|
| SEV 100 | - Cadrul general (IVS Cadrul general) |
| SEV 101 | - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) |
| SEV 102 | - Documentare și conformare (IVS 102) |
| SEV 103 | - Raportare (IVS 103) |
| SEV 104 | - Tipuri ale valorii (IVS 104) |
| SEV 105 | - Abordări și metode de evaluare |

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- ▶ *Hotărârea Guvernului României nr. 1553/2003 și NORME de aplicare din 18 decembrie 2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 21 din data de 12 ianuarie 2004;*
- ▶ *Ordinul Ministrului de Finanțe nr. 3055/2009 cu anexele: REGLEMENTĂRI CONTABILE din 29 octombrie 2009 conforme cu Directiva a IV-a și a VII-a a Comunităților Economice Europene, Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 766 bis din data de 10 noiembrie 2009;*
- ▶ *Legea nr. 571/2003, CODUL FISCAL, Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 927 din data de 23 decembrie 2003, cu modificările ulterioare;*
- ▶ *LEGEA nr. 82 din 24 decembrie 1991 a contabilității - Republicată în temeiul art. 11 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 102/2007 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 689 din 10 octombrie 2007, aprobată cu modificări prin Legea nr. 36/2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 292 din 15 aprilie 2008, dându-se textelor o nouă numerotare.*

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii juste a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii juste a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele 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 prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea justă 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 in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

Foaie de avere ; pozitia Nr. 7

Nr.Top 725/2/III

Plan de situatie

Conform Foaie de avere , pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral: Orasului Cismadie domeniul public –, BUN PROPRIU.

Sarcini inscrite: NU SUNT.

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Stupului , Nr. 5 , 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 Stupului
- 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. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cîsnădie, cu acces din strada Stupului , zona preponderent rezidențială de case/vile, în dezvoltare, situată la periferia localității Cîsnădie zona B.
 - Accesul la teren se face din strada Stupului , strada asfaltată cu o bandă pe sens;
4. Absent poluare 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. Decrierea terenului

Date generale

- Teren intravilan cote idivize 347/837 mp
- , categoria de folosință: curți construcții, zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuințe,
- Forma terenului: neregulată – aprox. dreptunghiulară, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinație: ușor înclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Stupului
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investiție rezidențială și case/vile,

Utilități

- Energie electrică, alimentare cu apă, gaze, telefonie – la teren.

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 Cîsnădie, 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 finanțărilor, 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.



II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

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

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

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



importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.¹¹

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

Economia reală

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

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 (vedeti 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 scumpli.

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

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



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

Casa Dumbravița va oferi 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/>

Anul 2020 ne-a luat pe toți prin surprindere, iar multe domenii au fost afectate de efectele pandemiei Covid-19. Oamenii de afaceri discutau deja de o vreme despre posibilitatea unei crize economice, însă nimeni nu anticipa faptul că o lume întreagă ar putea fi blocată de apariția unui virus. Descoperă în continuare cum s-a văzut influența pandemiei în piața imobiliară din Cluj și care au fost tendințele acestui an din punct de vedere al vânzărilor și închirierilor.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

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

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

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

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită faptului că au existat o serie de speculanți, care au urmărit achiziționarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au întocmit documentația cadastrală, le-



au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice, **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

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

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

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

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

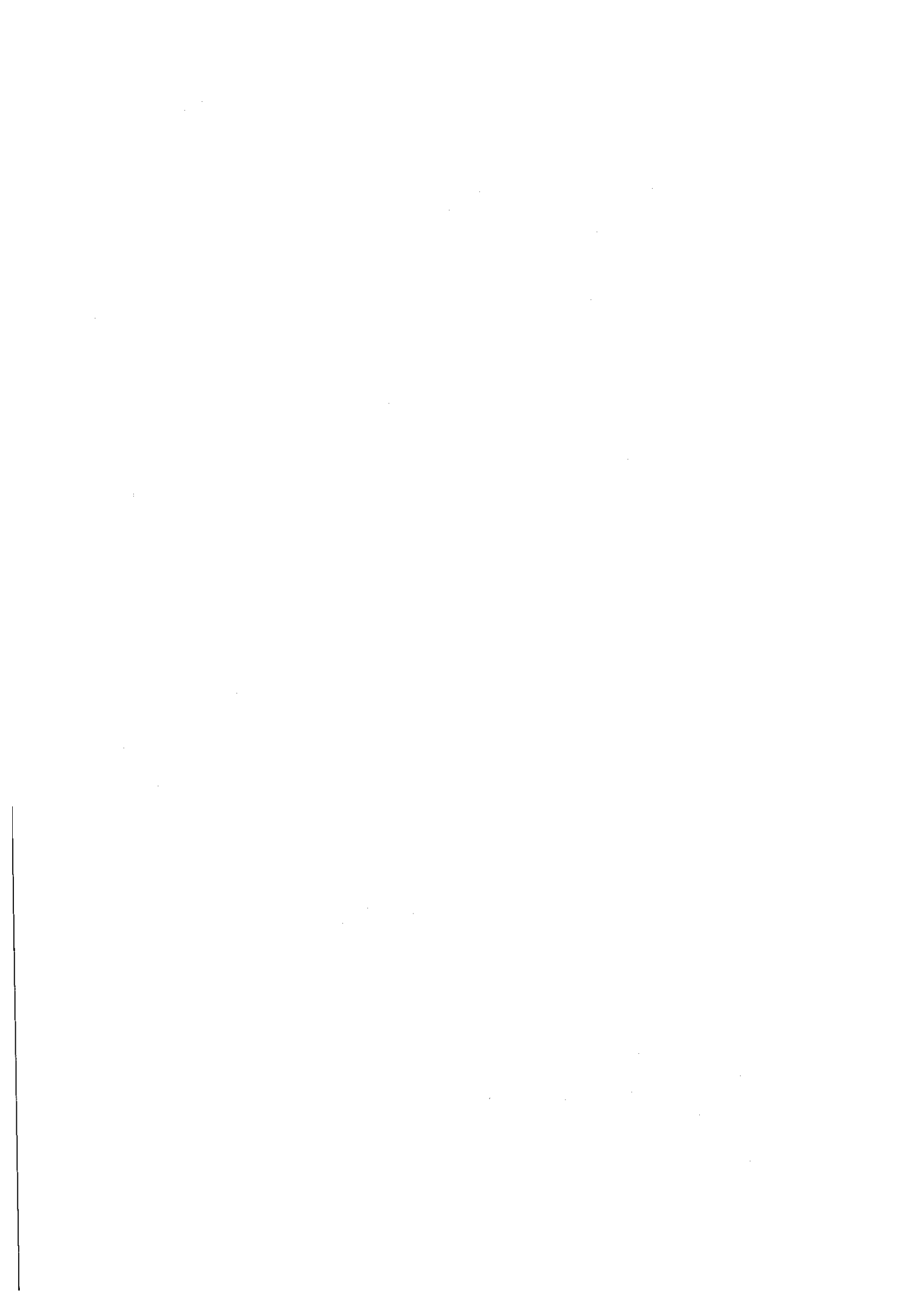
Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

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

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

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

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



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

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zona, restrictiile de construire, normativile 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 posibila – 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 veniturii rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru dezvoltare rezidentiala .

IV. EVALUARE

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

Evaluarea terenului



- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
 - Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.
 - Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
 - Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.
 - Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.
 - Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
 - Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
 - Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
 - d) dacă există autorizație de construire.
 - Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
 - Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
 - Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
 - Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.
- Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și



(re)dezvoltadezvoltare, 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

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe .

4.2.1 Comparatia directa

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de 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	37.000 LEI echivalent 7.510 euro
---	---

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 37.000 LEI echivalent 7.510 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 Justa:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 37.000 LEI echivalent 7.510 EURO

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.

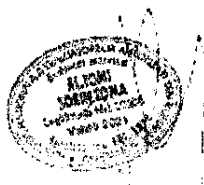
Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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 2020.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

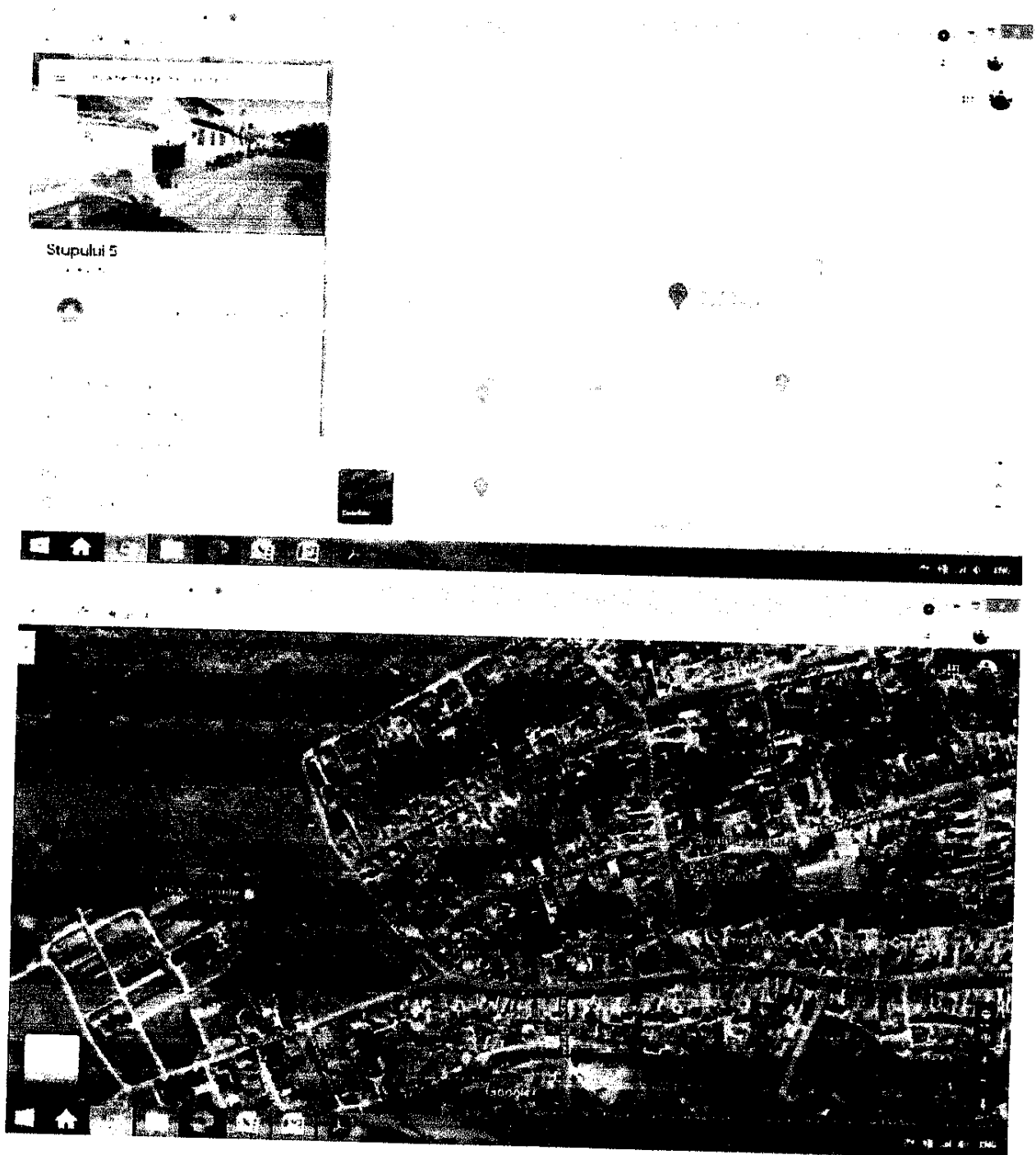
Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:





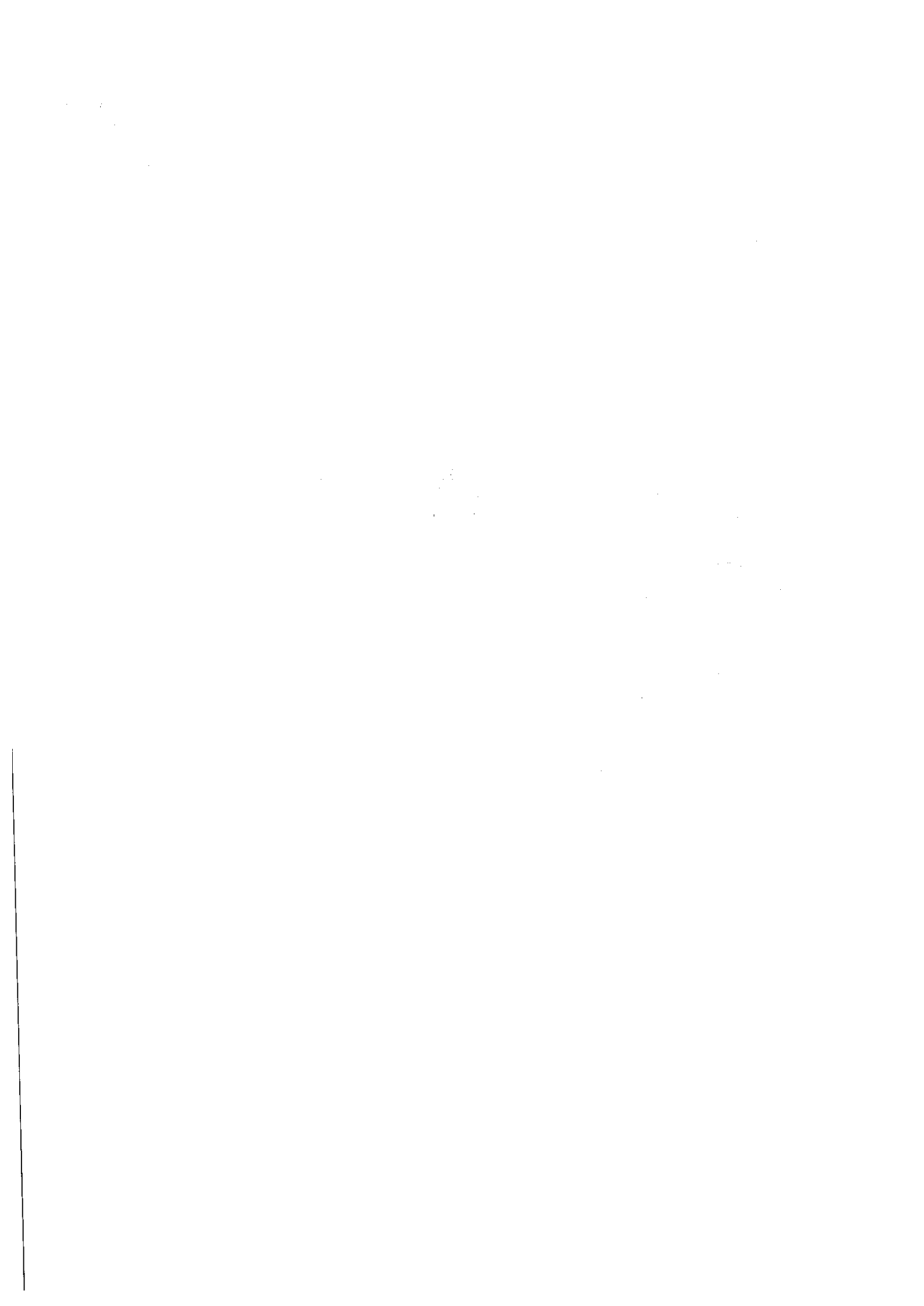
Documentele de proprietate si cadastru

Foaie de avere

Inventar domeniul public

FOTOGRAFII





Anexe de calcul:

NR. CF

FOAIE DE AVERE

Nr. cad/Top

725/2/III

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		28,00	15,00	19,00
Data ofertarii		mai 2021	mai 2021	mai 2021
Pret de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		26,60	14,25	18,05
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Localizare	Cisnădie -Lunga FN	Cisnădie -superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie -inferior -iesrea spre sibiu
		-10%	20%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		-3	3	3
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	347,00	450	2,554	4.300
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	20%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	1,71	4,15
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 20 cote indivizae	deschidere 14,33 ml raport laturi -similar	superior - deschidere 30 ml -superior	deschidere-34 ml rap. Laturi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-10%	-5%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-2,39	-0,94	-2,49
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
ajustare totală brută		21,55	17,87	22,42
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		5	6	9
Preț ajustat (Euro / mp)		18,1%	36,7%	49,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	21,55	21,55	17,87	22,42

Suprafata teren exclusiv = 347,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,9265
 Valoare teren exclusiv = 36833 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 37.000 LEI
 echivalent 7.510 EURO



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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

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

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

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

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



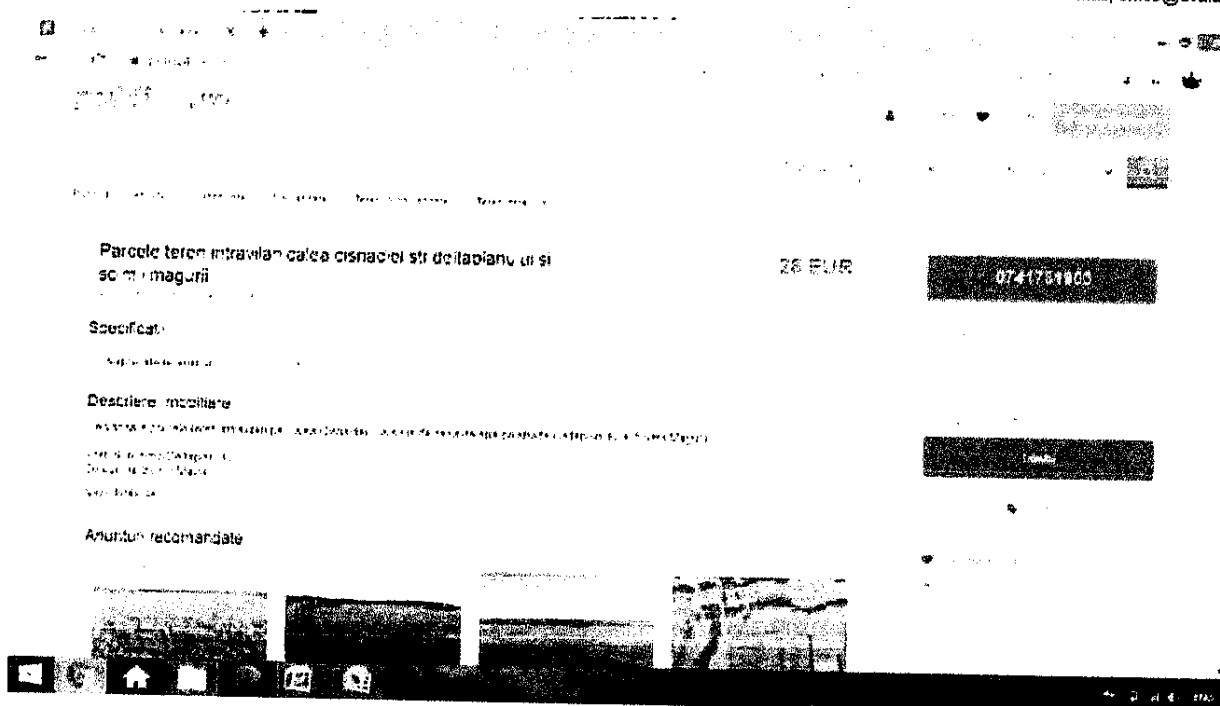
EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web; www.EvaluariAZ.ro
Facebook; [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

Date despre vânzari și cotații

Comparabila A





Specificatii

Suprafata terenului 450,0 m2

Descriere

De vanzare parcele teren intravilan pe Calea Cismadiei, vis a vis de casa de apa pe strada Deltaplanului si Soimii Magurii

Pret 28 eur/mp Deltaplanului
30 eur/mp Soimii Magurii

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-calea-cismadiei-str-deltaplanului-si-soimii-magurii/218850f46i6d7320e68g9g8g12655176.html>

Comparabila B



romimo.ro

Teren intravilan 2554 m2 in cisanadie judetul sibiu

15 EUR

0741385320



Proprietar

Proprietar, vand Teren Intravilan 2554 m2 in Cisanadie. Pret 15eur /m2 negociabil. Sunati la numarul de telefon pentru localizare si mai multe detalii. , suprafata totala: 2554, Front stradal: 30. Imprejmuit si nu mai are pomii.
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisanadie-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html>
Comparabila C

publi.ro

Teren 4.300 m2 deal investiti in cisanadie

31 700 EUR

4074814421



Ovidiu Cotora

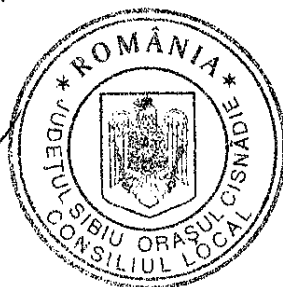
Agentia Oglan Imobiliare ofera spre vanzare in Exclusivitate teren intravilan situat in Cisanadie.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1614/05.04.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

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 Cismadie spre Cismadioara pe partea stanga, zona Complex sportiv, patinuar, strand. cu acces auto, zona in plina dezvoltare, cu o panorama deosebita spre cetatea din Cismadioara. Se vinde doar intreaga parcela de 14.400 mp. Pret 25 euro/mp.

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

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



RAPORT EVALUARE CLĂDIRI



Obiectul evaluării:

A. Construcții aflate pe terenul situat în Cisnădie, Str. Stupului nr. 5-



B. Beneficiar: *Orasul Cisnădie ; SJA Sibiu ,*

Data evaluării: 12.05.2021

Data inspecției :12.05.2021

Data întocmirii raportului de evaluare : 13.05.2021

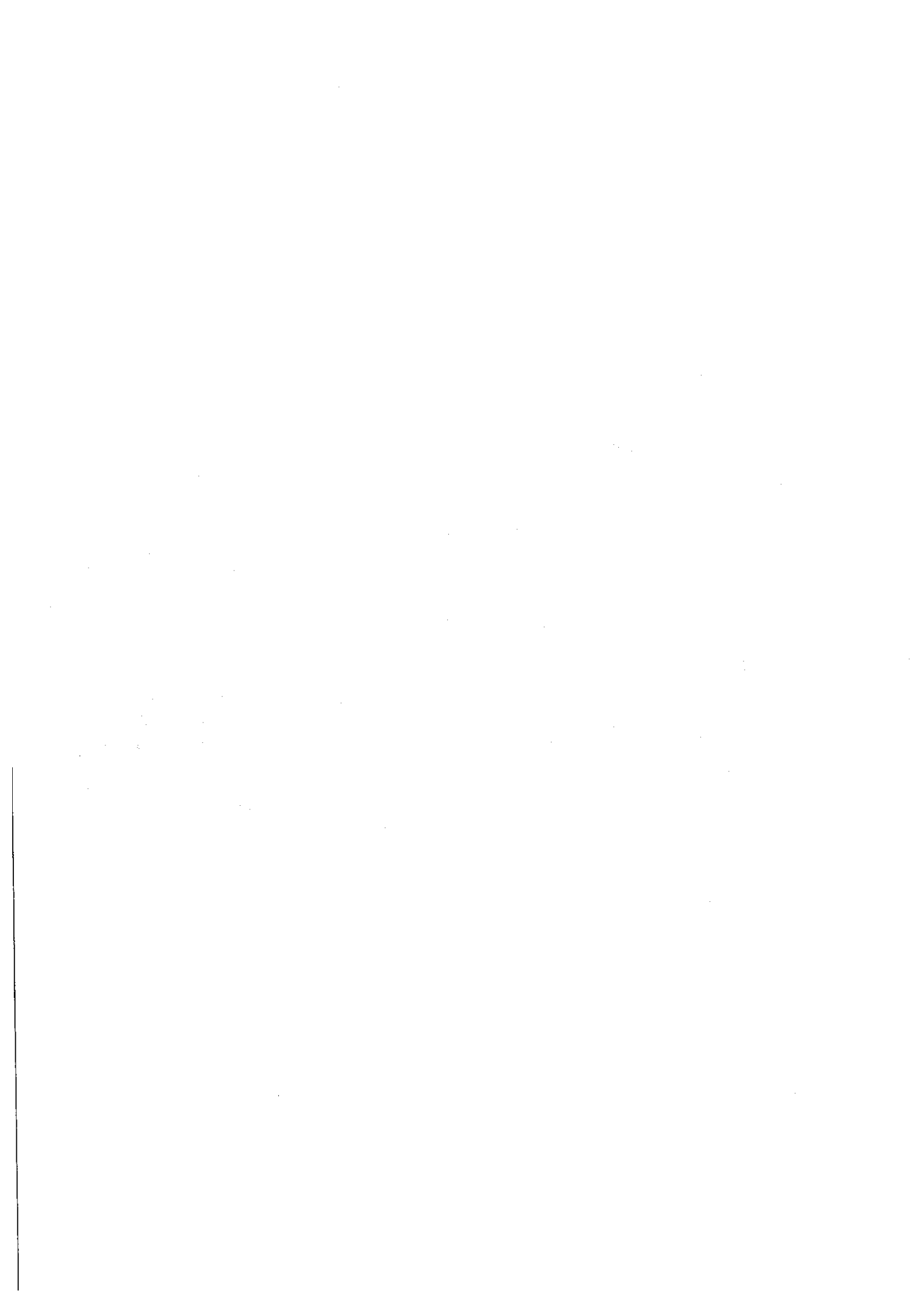
Către:

Orasul Cisnădie ; SJA Sibiu

în calitate de client si beneficiar,

*Cu referire la: Evaluare clădiri înregistrate în Foaia de avere ,poziția nr. 7, Cisnădie, Județul Sibiu
proprietatea Orasul Cisnădie —domeniul Public ”. În prezent imobilele având destinația:*

Remiza pompieri



Ec. Al.Tomi Sorin Toma, membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 10106, am efectuat evaluarea aferentă clădirilor, aparținând Orasul Cismadie ; domeniul public drept pentru care am întocmit prezentul RAPORT DE EVALUARE.

Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înregistrarea în contabilitate a clădirilor reevaluate conform Standardelor (IAS 16) și Standardelor de Evaluare a bunurilor elaborate de ANEVAR, Ediția 2020.

Raportul de evaluare conține (Documente identificare terenuri, Documente identificare clădiri, documente de proprietate, planșe fotografice, extrase Foaie de avere puse la dispoziție de reprezentanții Orasului Cismadie, planuri încadrare zona, planuri situație, , etc.).

Data de referință: Valoarea estimată de evaluator și ipotezele luate în considerare are ca dată de referință 12.mai 2021 (cursul ratei de schimb valutar 1 EUR = 4,9265 RON).

Proprietățile evaluate, sunt înscrise în:

Foaie de avere poziția nr. 7, Orasul Cismadie

Evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii juste a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ediția 2020. Scopul evaluării a fost de a estima proprietățile (clădiri) la valoarea justă și de utilitate pentru a fi înscrisă în evidențele contabile și Raportările Financiare conform Standardelor Internaționale de Contabilitate.

Proprietatea a fost evaluată în conformitate cu:

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2020, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- c) Legislatia în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.

- d) documentele de proprietate

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale.



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

- Internet - linkuri privind Valorile de ofertare/tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse: <https://www.imobiliare.ro> , www.olx.ro, si alte site-uri
 - 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.
- Revista "Valoarea, oriunde este ea", ANEVAR, 2020

- ▶ *Hotărârea Guvernului României nr. 1553/2003 și NORME de aplicare din 18 decembrie 2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 21 din data de 12 ianuarie 2004;*
- ▶ *Ordinul Ministrului de Finanțe nr. 3055/2009 cu anexele: REGLEMENTĂRI CONTABILE din 29 octombrie 2009 conforme cu Directiva a IV-a și a VII-a a Comunităților Economice Europene. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 766 bis din data de 10 noiembrie 2009;*
- ▶ *Legea nr. 571/2003, CODUL FISCAL, Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 927 din data de 23 decembrie 2003, cu modificările ulterioare;*
- ▶ *LEGEA nr. 82 din 24 decembrie 1991 a contabilității - Republicată în temeiul art. II din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 102/2007 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 689 din 10 octombrie 2007, aprobată cu modificări prin Legea nr. 86/2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 292 din 15 aprilie 2008, dându-se textelor o nouă numerotare..*
- ▶ *Studiu de piață, fond imobiliar, (terenuri și construcții), județul Sibiu, elaborat pentru Camera Notarilor Publici Alba pentru anul 2021 .*
- ▶ *Tehnica de evaluare aplicata a fost tehnica comparației vânzărilor*
- ▶ *Data de referință a evaluării este 12.05.2021 . Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.9265 .*
- ▶ *Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;*
- ▶ *A fost evaluat întregul drept de proprietate (1/1) considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;*

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

VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ

760.000 lei - echivalent a 154.268 EURO



Valoarea de piață a fost determinată prin metoda abordarea prin cost.

Valoarea estimată nu conține TVA.

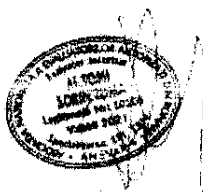
Estimarea are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea și utilizarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR,

S-ing. Ec. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 10106





Capitolul 1 – Termenii de referință a evaluării

a). Identificarea si competenta evaluatorului:

Evaluatorul: AL.TOMI SORIN TOMA

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR nr. Legitimatie 10106 in calitate de EVALUATOR,

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020

CERTIFICARE:

Subsemnatul, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent, in calitate de evaluator autorizat, nr. Legitimatie 10106, specializarea EPI, EBM.



DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, AL.TOMI SORIN TOMA , in calitate de evaluator, („Evaluatorul”), si („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care Solicitantul* Orasul Cisnadia *Nota: referirile de mai jos la Solicitant sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.
- c. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- d. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului.
- e. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

,AL.TOMI SORIN TOMA. , in calitate de evaluator autorizat, nr. Legitimatie 10106

(b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati:

Client persoana juridica: *Orasul Cisnadia ; SJA Sibiu*

Utilizatori desemnati: *Orasul Cisnadia ; SJA Sibiu*

(c) Scopul evaluarii:

Evaluarea este realizată pentru raportare financiară. Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii juste. *Scopul evaluării este estimarea valorii juste a proprietăților* în vederea reflectării acesteia în situațiile financiare anuale.



Valoarea justă este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 , in vederea raportării financiare in conformitate cu dispozițiile legale in vigoare.

(d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării:

Obiectul evaluării îl constituie Cladire, astfel:

îl constituie dreptul de proprietate asupra clădirilor ce sunt în *proprietatea Orasul Cismadie – Domeniul Public*". În prezent imobilele au destinația de spații –remize PSI, astfel:

Ap.3 ; Nr, cad. 752/2/III

(e) Tipul valorii:

Se estimează valoarea justă.

„Valoarea de piață” este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

„Chiria de piață” – suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Valoarea justă¹ – prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață la data evaluării. - Conform SEV 104 ; paragraful 90.

Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104. ” Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare a valorii justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

(f) Data evaluării:

Data inspectiei: 12.05.2021

Inspectia s-a realizat de evaluator autorizat AL.TOMI SORIN TOMA in prezenta reprezentantului clientului DI. CRISTIAN NEMES

Data evaluării: 12.05.2021

Data intocmirii raportului: 13.05.2021

(g) Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării:

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

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul *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 pentru scopul in care a fost autorizat si construit, valoarea fiind estimata in aceasta ipoteza.

(h) Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea:

¹ IFRS Foundation IFRS13



La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- d) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- e) Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2020

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 400 - Verificarea evaluării

f) Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.

d) documentele de proprietate

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale.

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

- Internet - linkuri privind Valorile de ofertare/tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.spatiicomerciale.ro și alte site-uri
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii etc.);
- Agenții imobiliare.

-Revista Valoarea, oriunde este ea, ANEVAR, 2020



(i) Ipoteze si ipoteze speciale:

Ipoteze:

1) Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificador, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport;

2) Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

3) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila;

4) Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata;

5) Proprietatea a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare, alta decat cele facand parte din documentatia cadastrala, prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate;

6) Evaluatorul nu are cunoastinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

7) Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti;

8) Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;

9) Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.

Ipoteze speciale: nu sunt.

(j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

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

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) într-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

(k) Declararea conformitatii evaluarii cu SEV:

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020** compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 - Verificarea evaluării

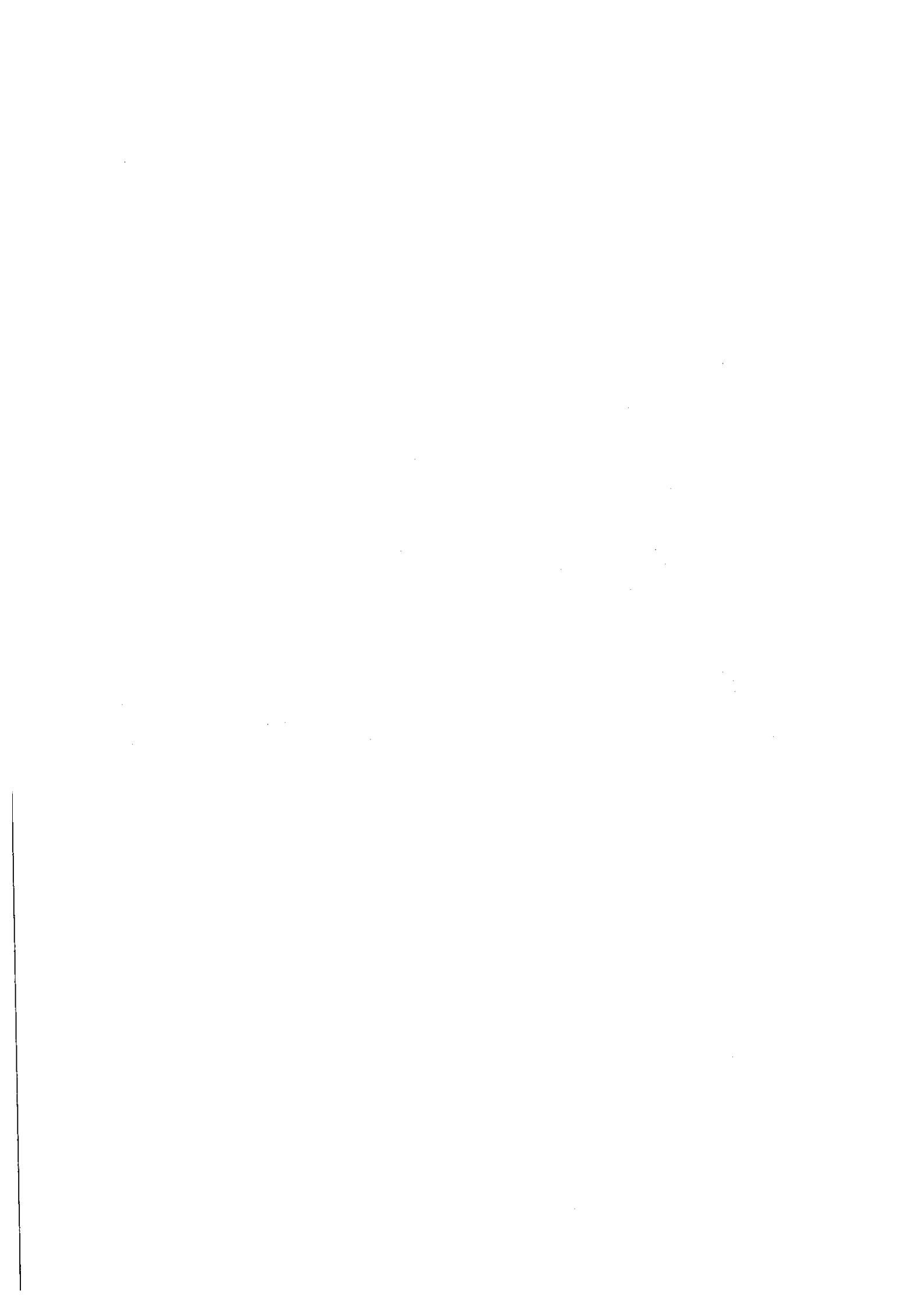
Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

(l): Descrierea raportului:

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreeati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.



Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

Cuprins

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- a) Identificarea si competenta evaluatorului
- b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
- c) Scopul evaluarii
- d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- e) Tipul valorii
- f) Data evaluarii
- g) Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
- h) Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- i) Ipoteze si ipoteze speciale
- j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- k) Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- l) Descrierea raportului

1.11 Descrierea raportului	Error! Bookmark not defined.
Capitolul 2. PREZENTAREA DATELOR.....	
2.1 Descrierea juridică.....	13
2.2 Date despre: zonă, oraș, vecinătăți, amplasare.....	13
2.3 Descriere amplasament.....	13



2.4. Expunere la poluare.....	14
2.5 Date privind impozitele și taxele locale	14
2.6. Istoric, incluzând valorile anterioare și ofertele sau cotațiile curente.	14
Capitolul 3 – Analiza de piață.....	14
3.1. Analiza preliminară a economiei.....	Error! Bookmark not defined.
3.2. Delimitarea ariei de piață a imobilelor analizate. Piața specifică.....	Error! Bookmark not defined.
3.4. Analiza cererii	Error! Bookmark not defined.
3.5. Analiza ofertei competitive	Error! Bookmark not defined.
3.6. Echilibrul pieței	Error! Bookmark not defined.
Capitolul 4 – Analiza celei mai bune utilizări.....	18
Capitolul 5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	22
5.1 ABORDAREA PRIN COST.....	22
5.2. Abordarea prin piață – Metoda Comparăției directă	25
5.3 ABORDAREA PRIN VENIT	25
Capitolul 6 – Analiza rezultatelor și Concluzii asupra valorii	27
Anexe:	29



Capitolul 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Descrierea juridică.

Obiectivele care fac obiectul prezentului raport de evaluare constau din următoarele bunuri:

Remiza Psi nr. top 725/2/III

Din documentele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă faptul că ***dreptul de proprietate înscris în Foaia de avere poz.7 orasul Cismadie revine Orasului cismadie ;domeniul Public***

Am considerat că bunurile sunt libere de sarcini și nu există nici o restricție juridică în ipoteza transmiterii drepturilor de proprietate depline. Răspunderea pentru datele prezentate revine Orasului Cismadie ;

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este înființat prin HCL 978 din 2003, publicat în Monitorul Oficial al României,

În baza acestor documente rezultă că imobilele descrise sunt în proprietatea Orasului Cismadie – Domeniul Public

2.2 Date despre: zonă, oraș, vecinătăți, amplasare.

1. **Clădirile –Foaie de avere –poz 7, nr. top 725/2/III**, sunt situate în localitatea Cismadie, (intravilan), jud. Sibiu, str. Stupului nr. 5, cod poștal 555300, în zona "B" a Loc .Cismadie la 1.5km de Primăria Cismadie si Piața Revoluției.

Zona are obiective imobiliare mixte cu locuințe în proprietăți rezidențiale (case și vile)

Bunurile evaluate sunt situate pe un teren In cote indivize

Proprietatea imobiliară evaluată se învecinează:

-proprietati private

1.3 Descriere amplasament



Obiectivul evaluării este reprezentat clădiri situate pe un teren în cote indivize aparținând Orașului Cîsnădie domeniul public, astfel:

Teren cu suprafața de 347/837, nr. top 725/2/III, situat în Cîsnădie, str. Stupului nr.5. Terenul este aferent remizei PSI din Cîsnădie. Parcela de teren evaluată are o formă de dreptunghiulară ușor neregulată în partea de sud-vest (stânga jos în figura de mai jos) și prezintă o ușoară înclinație de la sud spre nord (din partea de jos spre sus în figura nr. 1).

Terenul este încadrat de strada Stupului cu acces auto și pietonal din ambele părți.

Terenul beneficiază de utilități complete: alimentare cu gaz metan, apa potabilă, canalizare, energie electrică cu tensiune trifazică de 380V, cablu de telefonie, areal acoperit unde radio GSM.

2.4. Expunere la poluare.

Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse spre evaluare nu induc suspectare de poluanți.

2.5 Date privind impozitele și taxele locale

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al Orașului Cîsnădie, impozitele pe terenurile intravilan și amenajamente, sunt aplicate în funcție de suprafață și zona de amplasare.

2.6. Istoric, incluzând valorile anterioare și ofertele sau cotațiile curente.

Nu se cunosc.

Capitolul 3 – Analiza de piață

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 scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.^[1]

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

Economia reală

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

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003_ecbstaff~d19e18c4.ro.html

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

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

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

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apare 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 mării 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/>

Anul 2020 ne-a luat pe toți prin surprindere, iar multe domenii au fost afectate de efectele pandemiei Covid-19. Oamenii de afaceri discutau deja de o vreme despre posibilitatea unei crize economice, însă nimeni nu anticipa faptul că o lume întreagă ar putea fi blocată de apariția unui virus. Descoperă în continuare cum s-a văzut influența pandemiei în piața imobiliară din Cisnadie și care au fost tendințele acestui an din punct de vedere al vânzărilor și închirierilor.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de Cladiri comerciale –situate în orșul Cisnadie , jud. SIBIU -median

Pe piața imobiliară locală se manifestă o scădere a cererii, pentru achiziționarea de spații similare , accentuată de oferta mare de spații de producție și comerciale, 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 cumpătare pe piața imobiliară determinată de criza financiară a creditelor cu consecința imediată a creșterii prudențialității băncilor în creditare ceea ce determină o perioadă de reducere a tranzacțiilor și de tatonare între oferta la preturi încă ridicate și resursele financiare mai mici ale potențialilor cumpărători.

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

Oferta competitivă și analiza cererii

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



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

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

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice, **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

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

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

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

Pe piata imobiliară locala, nu sunt oferte si tranzacții cu caracteristicile clădirilor evaluate.

Piața imobiliară este definită ca fiind spațiul unde se întâlnesc cererea și oferta de bunuri imobile (terenuri, construcții). Pe această piață acționează în calitate de cumpărători si vânzători atât persoane fizice cât și juridice care își schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri sau bani. Piața imobiliară este influențată de atitudini, motivații și interacțiunea vânzărilor și cumpărărilor, de nivelul cererii și ofertei, precum și de politicile sociale si economice la un moment dat.

Piața specifică obiectivelor evaluate se definește ca fiind *piața construcțiilor specializate pentru utilizarea în scopul serviciilor medicale*, situate în Orasul Cismădie. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile. Cererea pentru bunuri similare nu există. În anul 2020 situația prețurilor la imobiliare a înregistrat o creștere ușoară. Dinamica pieței imobiliare din Cismădie s-a axat pe centrele rezidențiale. Statistica² arată că spațiile în zona mediana a localitatii înregistrează valori în creștere. Una din cauzele posibile este lipsa ofertei pe piață.

Capitolul 4 – Analiza celei mai bune utilizări

Analiza CMBU³ va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un răspuns pertinent si plauzibil.

³ CMBU- Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai buna utilizare este un concept determinist care susține ca utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabila 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 fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila 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 buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată. Aplicarea celor 4 teste implică o analiza de tip calitativ în urma cărora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat în special pentru terenurile libere dar pentru terenurile construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede fapt ce a condus 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 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



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

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

Fezabilă financiar – toate utilizările din care rezulta 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 inclusive 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 piață 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 piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor. Ținând cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai bună utilizare este pentru păstrarea destinației actuale respectiv prestări servicii medicale.

Este de la sine înțeles că, atunci când o locație conține clădiri, acestea pot să nu se supună în întregime celei mai bune utilizări a terenului, ca în situația în care acesta ar fi fost liber. Cel puțin în teorie, utilizarea existentă va continua până când valoarea terenului pentru cea mai bună utilizare va depăși valoarea proprietății pentru utilizarea existentă plus costul demolării.

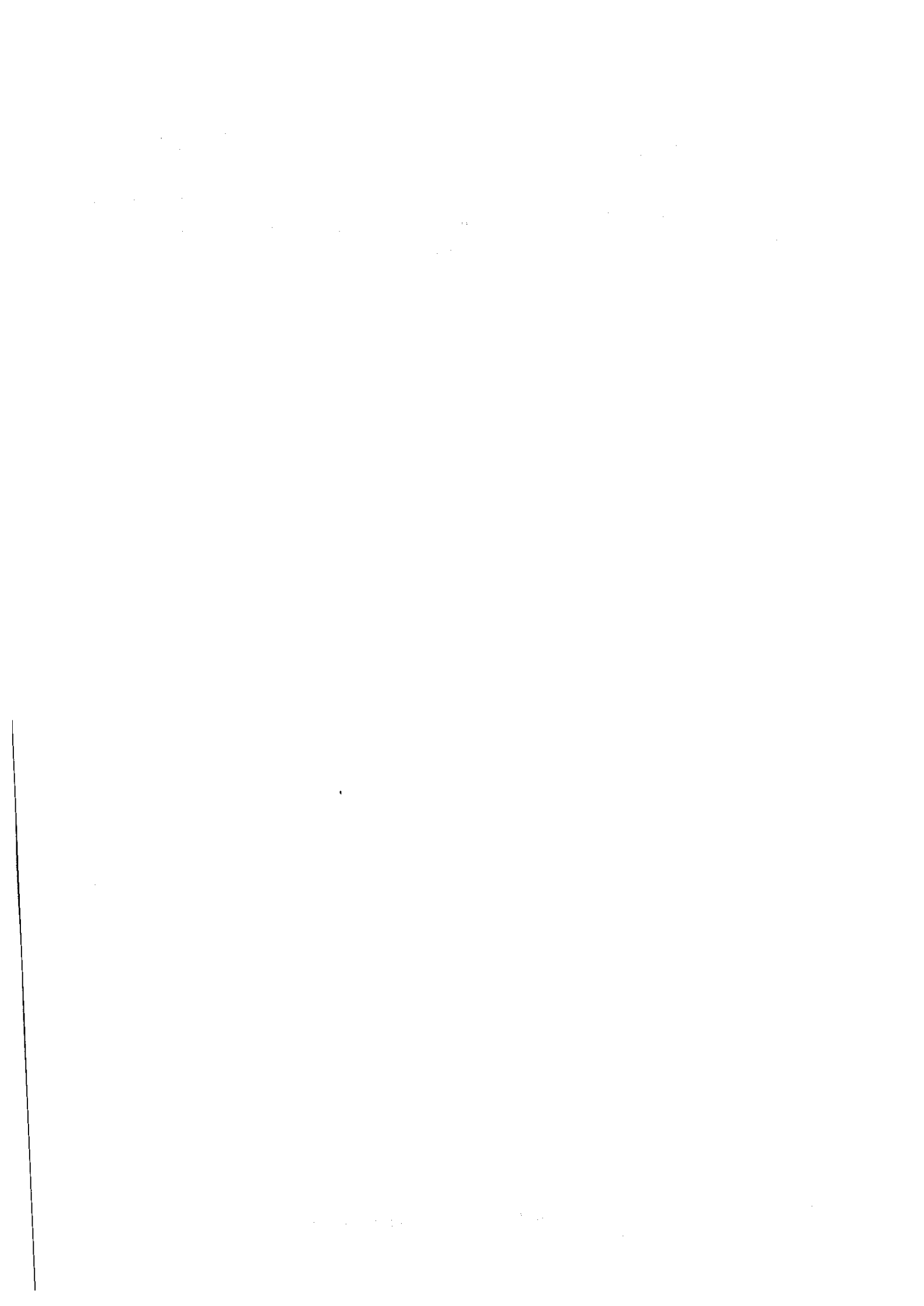
EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

Astfel, pentru proprietatea analizată utilizarea actuala este cea mai buna utilizare având în vedere cele expuse mai sus, spatii medicale ;Statie ambulanta



AL-TOMI T. SORIN-TOMA –Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, legitimat 10106



Capitolul 5 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul construcțiilor cu destinație ”spații medicale”, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării prin mai multe abordări de evaluare și anume: *abordarea prin comparații*, *abordarea prin venit*, *abordarea prin cost*. În cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize.

Rezultatele analizei se bazează strict pe informații din piață, surse de costuri actualizate fără vreă asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: cost din cataloage; indici de actualizare; cota de TVA; cotă profit antreprenor; organizare de șantier; cheltuieli de proiectare; deprecieri de natura fizică, funcțională și externă; cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și ale vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștință de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiza.

Justificarea metodei de evaluare alese

În consecință metoda aplicată este abordarea prin cost - metoda costurilor segregate pentru construcții.

Abordarea prin piață: pentru determinarea valorii de piață a întregii proprietăți imobiliare era necesar să avem surse de tranzacții imobiliare pentru active identice din piață. Piața imobiliară nu a înregistrat și nu poate înregistra astfel de tranzacții pentru active specializate (Institut Oncologic de dimensiunea celui evaluat mai există numai în București). Segmentul pieței de imobile specializate în activități medicale oncologice este un segment inactiv – piața nu este activă.

Abordarea prin venit , nu este pretabilă având în vedere CMBU în eventualitatea unei închirieri a activelor evaluate. Nu se poate stabili cu exactitate rata de capitalizare – datorită faptului că există tranzacții cu bunuri similare și nici închirieri.

5.1 ABORDAREA PRIN COST

Această metodă se realizează conform Cataloagelor “*COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE*”, Editura IROVAL București, 2010, actualizate cu indici valabili 2020-2021 și “*COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE*”- clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale, Editura IROVAL București, 2014, indici valabili 2020-2021.



Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnic-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnic-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor a instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii în cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut

2. Estimarea depreciilor totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa

1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe

3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea depreciilor totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnic-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente
- efectuarea încadrării clădirii într-un tip prezentat în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- estimarea depreciilor totale

• estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizează o suma globala si, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire si cu care operează aceasta metoda sunt:

- **deteriorarea (uzura) fizica** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).

- **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor si echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare funcțională recuperabila (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supra dimensionări) si neadecvare funcțională nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus) .

- **depreciere economică** (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea in zona, urbanismul, finanțarea etc. Ținând cont de specificul spațiului, de localizare, situația economica, raportul cerere si oferta si alți factori externi, nu se aplica depreciere economica.

Stabilirea uzurii fizice:

Gradul de uzura fizica s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumata pentru structura de rezistenta;

- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viață;



- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări;

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a orientat după "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Construcții" - avizați de Consiliul Tehnic-Științific al M.L.P.A.T. cu avizul nr.67/23.08.1999, efectuând ajustări în funcție de starea fizica a construcțiilor constatata cu ocazia inspecției în teren.

În ANEXA A este prezentat modul prin care s-a estimat valoarea justă pentru clădiri prin metoda costului de înlocuire net, 760.000 lei

Rezultă valoare proprietate prin cost: 760.000 lei.

În echivalent monedă europeană estimarea are o valoare de 154.268. EUR (1 Eur / 4,9265lei)

5.2. Abordarea prin piață – Metoda Comparăției directă

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Având în vedere ca nu s-au identificat oferte sau tranzacții de astfel de imobile cu caracteristici similare aceasta abordare nu a putut fi aplicata.

5.3 ABORDAREA PRIN VENIT

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății. Nu exista oferte pe piață





Capitolul 6 – Analiza rezultatelor și Concluzii asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că 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 adecvată și s-a obținut valoarea: **760.000 lei**.

În urma aplicării abordării de evaluare, relevanța acesteia și informațiile care au stat la bază și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile clădirilor supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată a proprietății este:

$V_{justă} = 760.000$ lei. Valoare obținută prin abordarea prin cost.

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

Adecvarea: abordarea prin cost este adecvată pentru acest tip de proprietate deoarece se realizează conform cataloagelor "Costul de reconstrucție, Costuri de înlocuire – Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, structuri MiTek și Construcții speciale"⁴ și "Costul de reconstrucție, Costuri de înlocuire"⁵.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin cost s-au utilizat informații privind costul de nou al proprietății.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin cost (costuri de catalog, costuri unitare, costuri unitare furnizate telefonic de administratori de firme de construcții care nu vor publicitate;

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin cost.

⁴ Editura IROVAL București, 2014, indici valabili în anul 2020-2021

⁵ Editura IROVAL București, 2010, indici valabili în anul 2020-2021



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

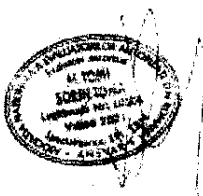
V justă = 760.000 lei, echivalent 154.268 EUR

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.

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 acest context 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 juste (de piața), așa cum apare ea în Standardele de Evaluare 2020

EVALUATOR AUTORIZAT,
Al.Tomi Sorin Toma, Membru titular, ANEVAR,
Legitimație nr. 10106



Alba Iulia, 13 mai 2021



Anexe:

1. Anexa nr. 1 – Evaluarea clădirilor prin metoda Abordării prin cost cu Fisa;
2. Anexa nr. 2- Plan situație imobil situat în Str. Stupului nr. 5;
3. Anexa nr. 3 – HG 144/23.02.2010
4. Anexa nr. 4 – Foaie de avere;
5. Anexa nr. 5 - Planșe foto ;





ANEXA NR. 1

Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire pt clădiri industriale,
 comerciale și agricole, construcții speciale - Ed IROVAL București
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

I. DATE DE REFERINȚĂ

1Euro= 4,9265

Denumire
 adresă obiectiv: Oras Cislădie strada Stupului Nr. 5

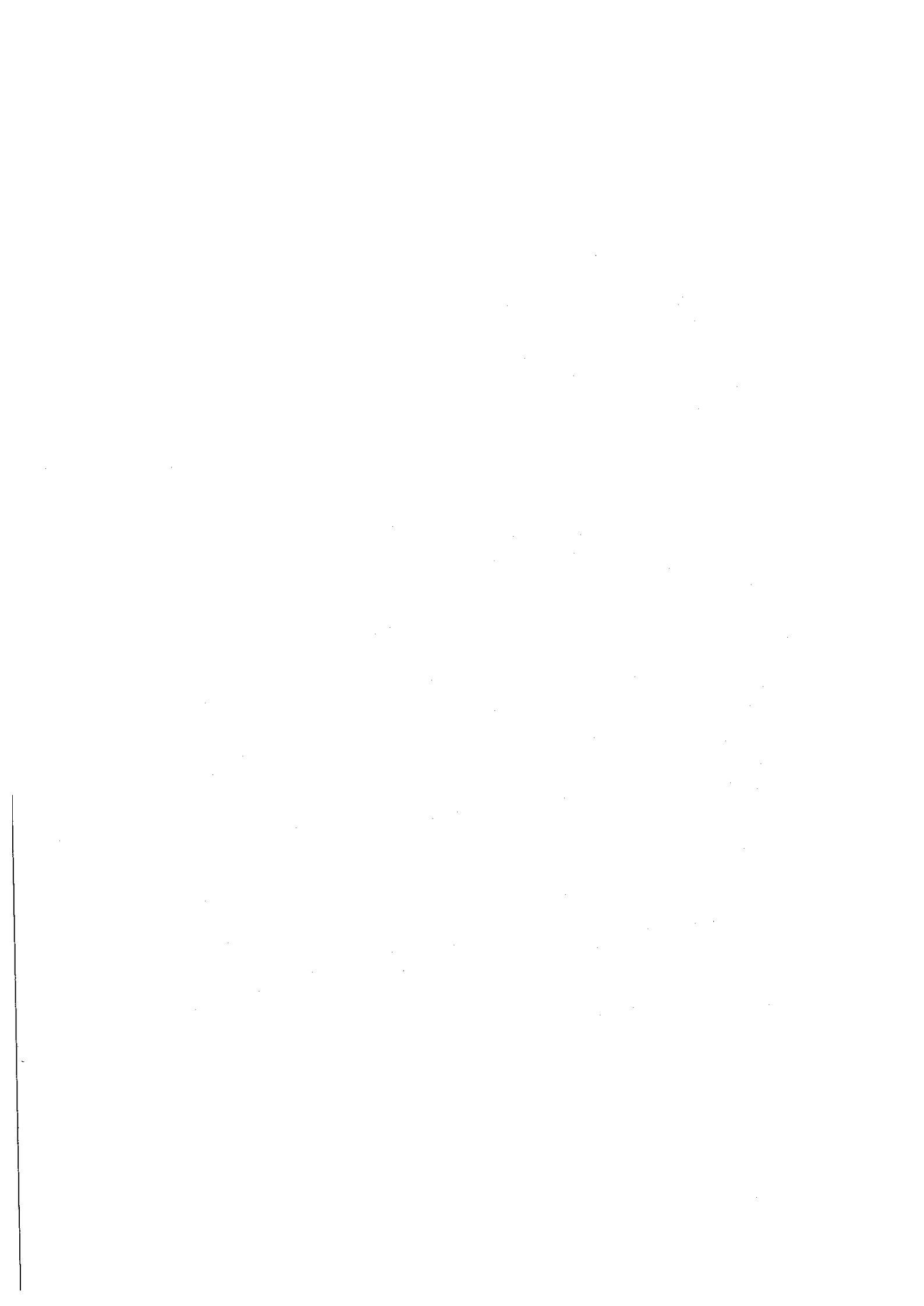
Suprafața construită Sc (mp) = 368,4

Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 368,40

Suprafața utilă totală Su total 307,80

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție		Cost total (lei)	
					distanță de transport	manoperă		
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
					1,000	1,003		
INFRASTRUCTURA								
1	6INFHDSC	368,4	661,0	243.512,4	1,000	1,003	244.243	II 73
Total							244.243	
SUPRASTRUCTURA								
2	6STRID6H6	368,4	1.024,9	377.573,2	1,000	1,003	378.706	II 14
	ICARA24GH6	368,4	456,5	168.174,6	1,000	1,003	168.679	II 69
	9ECPHT5	552,6	1.204,4	665.551,4	1,000	1,003	667.548	II 66,67
Total							1.214.933	
Finisaj interior								
3	FINHDSC	250,0	804,0	201.000,0	1,000	1,003	201.603	II 73
	FINCLVEST	128,0	1.334,4	170.803,2	1,000	1,003	171.316	II 87
	PARDTRAF	250,0	431,1	107.775,0	1,000	1,003	108.098	III 103
Total							481.017	
Instalații electrice								
4	ELPRO200	250,0	155,3	38.825,0	1,000	1,003	38.941	III 105
	VESTBARB	128,0	387,3	49.574,4	1,000	1,003	49.723	III 105
Total							88.665	
Instalații sanitare								
5	SATIHALA	368,4	104,7	38.571,5	1,000	1,003	38.687	III 105
Total							38.687	
Instalații de încălzire și ventilații								
6	INCHALA 8	368,4	76,0	27.998,4	1,000	1,003	28.082	III 105
Total							28.082	
TOTAL COST (CIB) CORECTAT CU TVA 19% (LEI)							1.459.176	3.961
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA (LEI)							1.226.198	804





UZURA FIZICA

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB lei	Uzură fizică (%)	Valoarea depreciere fizica lei	Durata de viata subsisteme (ani)	Consumat (ani)	Ajustare durata de viata	Modernizari	Uzura fizica suplimentara
1	INFRASTRUCTURA	244.243	57%	138.404,3	90	51	nu	nu	nu
2	SUPRASTRUCTURA	1.214.933	14%	170.090,6	80	1	nu	nu	nu
	Finisaj interior	481.017	2%	9.620,3	50	1	nu	nu	nu
4	Instalatie electrica	88.665	2%	1.773,3	50	1	nu	nu	nu
5	Instalații sanitare	38.687	2%	773,7	50	1	nu	nu	nu
6	Instalații incalzire	28.082	2%	561,6	50	1	nu	nu	nu
Total cost cu tva 19 % (lei)		2.095.627		321.224					
Total cost fără tva (lei)		1.761.031		269.936					
							15,33%		

DEPRECIERE FUNCTIONALA

Total cost fără tva (lei)	0,0	0%	0,0
---------------------------	-----	----	-----

DEPRECIERE EXTERNA

Total cost fără tva (lei)		16%	196.192
DEPRECIERE TOTALA			466.128

VALOAREA DE INLOCUIRE (lei)

VALOAREA DE INLOCUIRE (lei)

rotunjita

760.000 lei

154.268 euro

2063 lei/mp

419 euro/mp

Avand in vedere anul de construire, starea generala a constructiei s-a estimat o uzura fizica de 15,33%.

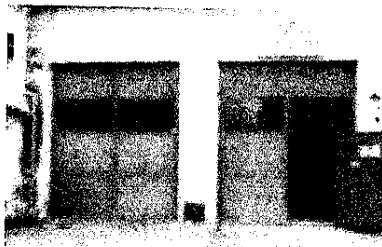
Gradul de depreciere fizica este analizat in functie de mediul normal sau agresiv in care se afla cladirea, functie de gradul de intretinere bun, obisnuit sau satisfacator si prezentat ca procent care se aplica la valoarea de inlocuire. Deprecierea fizica nerecuperabila pentru componentele cu durate scurte si lungi de viata, este estimata prin metoda duratei de viata fizica.

Uzura fizica a fost calculata prin raportul (%) durata de viata consumata si durata de viata normata conform P135/1999, raport aplicat costului de inlocuire pt fiecare element

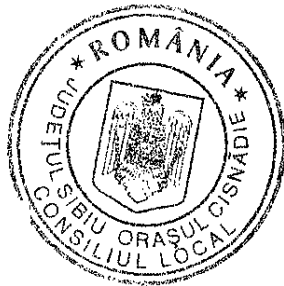


ANEXA NR. 5 FOTOGRAFII





**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



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

