

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 182

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 300 mp din acte, respectiv 306 mp măsurată situat în Cisnădie, str.Hermann Gmeiner nr.21 identificat prin CF 103650 Cisnădie, CF vechi 11412, nr.cadastral vechi 3733/3, nr.topografic 5522/8/3 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Codreanu Luiza-Daniela (născută Druță)

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 19 consilieri, la data de 30 septembrie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr.14072/02.09.2021 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 14073/02.09.2021 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 300 mp din acte respectiv 306 mp măsurată situat în Cisnădie, str.Hermann Gmeiner nr.21 identificat prin CF 103650 Cisnădie, CF vechi 11412, nr.cadastral vechi 3733/3, nr.topografic 5522/8/3 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Codreanu Luiza-Daniela (născută Druță), întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 564/29.09.2021, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 571/27.09.2021 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 432/28.09.2021;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr.1633/12/08.2021 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.13589/25.08.2021 întocmit de către expert evaluator PF AL Tomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Hermann Gmeiner nr.21, identificat prin CF 103650 Cisnădie, CF vechi 11412, nr.cadastral vechi 3733/3, nr.topografic 5522/8/3 în suprafață de 300 mp din acte, respectiv 306 mp măsurată, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 300 mp din acte, respectiv 306 mp măsurată, identificat în CF 103650 Cisnădie, CF vechi 11412, nr.cadastral vechi 3733/3, nr.topografic 5522/8/3, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Hermann Gmeiner nr.21, către Codreanu Luiza-Daniela (născută Druță).

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 30.000 lei, conform raportului de evaluare.

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

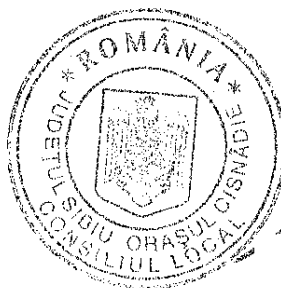
Art.5 Ducerea la îndeplinire a celor de mai sus se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate.

Art.6 Comunicarea și publicitatea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data 30 septembrie 2021, cu 18 voturi „pentru” și 1 reținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ROBERT KRAFFT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



DIFUZARE:

- Instituția Prefectului – Jud. Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Direcția economică –
- Compartimentul financiar-contabilitate –
- Codreanu Luiza-Daniela (născută Druță), Cisnădie, str.Hermann Gmeiner nr.21 –
 - Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj –

EvaluariAZ.ro

REGISTRATURA	
Nr. intrare	13589 25. AUG. 2021
Nr. ieșire	/

ALTOMI 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cîsnădie

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan liber cu suprafata de 300 mp din acte-
masurata 306 mp:**

Adresa: Cîsnădie , strada HERMAN GEMEINER , Nr.21**Proprietar:** Orasul Cîsnădie –Domeniul privat concesiune pe legea 15 Druta Luiza Daniela**Solicitant:** Orasul Cîsnădie**Utilizator desemnat:** Orasul Cîsnădie**Data inspectiei:** 12.08.2021**Data evaluării:** 12.08.2021**Data intocmirii raportului de evaluare:** 12.08.2021

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre vanzare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

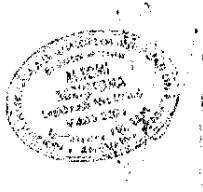
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea 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



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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

Nr. raport/1633/12.08.2021

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia			
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul privat Concesiune pe legea 15 Druta Luiza Daniela			
Proprietate	<i>Existenta</i>			
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>			
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadia/strada HERMAN GEMEINER / nr.21			
Carte Funciara nr.	103650			
Numar cadastral	103650			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 103650 –incheiere cu nr.73872/20.07.2021 -Certificat de urbanism cu nr.786/26.07.2021; -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	<i>Constructie: drept deplin;Druta Luiza Daniela</i>			
	<i>Teren:Drept deplin</i>			
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;</i>			
	Teren	St (mp)	Din acte 300 ; masurata 306	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9131			
Valoare abordare prin comparatii		30.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	10.08.2021			
Data evaluarii	10.08.2021			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	30.000	LEI	6.106	EURO

OBSERVATII SPECIALE

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
Acces	Da Drum public/privat
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-constructii de locuinte colective
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Necesita actualizare cf in concordanta cu certificatul de urbanism
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2021



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimatie nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 306 , CF 103650 nr. cad 103650 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 786/26.07.2021 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnadie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnadie, avand destinatia curti – constructii – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuință;-cuplat si izolat; Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscristurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadie , str.HERMAN GEMEINER , Nr. 21 ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

103650

Carte Funciara:

103650

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este inscris in Cartea Funciara astfel:

Sacte=300 mp ;Smas =306 mp
Concesiune Legea 15 Druta Luiza Daniela

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**.

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

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 10.08.2021

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

Data evaluarii: 10.08.2021

Data intocmirii raportului: 12.08.2021

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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-cisnadiei-str-deltaplanului-si-soimii-magurii/218850f46i6d7320e68g9g8g12655176.html>

- pentru COMPARABILA B: internet si informatii telefonice
- <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2554-m2-in-cisnadia-judetul-sibiu/7b006472786d6551.html>

pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-cisnadia-IDnKYH.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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 acurateței informațiilor

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie
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 –

- pe teren exista o constructie a carei valoare ar putea modifica valoarea terenului
- terenul a fost atribuit conf legii 15/2003
- S mas fiind mai mare a fost luata in calcul suprafata masurata

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzactiilor 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 si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - 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 si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației si, implicit, a reducerii cererii,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie
care ar putea conduce la reducerea preturilor.

- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin 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 de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piață puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru identificare și susținerea dreptului de proprietate:

-Extras CF cu nr. 103650 –încheiere cu nr.73872/20.07.2021

-Certificat de urbanism cu nr.786/26.07.2021;

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

Sarcini înscrise: NU SUNT.

Pe teren există o construcție –nu face obiectul prezentului raport de evaluare

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie
de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada HERMAN GEMEINER , Nr. 21 , zona în dezvoltare;

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

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: în zona
- Rețea urbană de apă: în zona
- Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- Rețea urbană de gaze: în zona
- Rețea urbană de canalizare: în zona
- Rețea urbană de telefonie: în zona

Artere de circulație:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Declinare amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie, cu acces din strada HERMAN GEMEINER , zona preponderent rezidențială de case/vile, în dezvoltare, situată la periferia localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada HERMAN GEMEINER , 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. Declinarea terenului

Date generale

- Teren intravilan cu suprafață 300 mp din acte și 306 mp - măsurată, categoria de folosință: curți construcții, zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuințe, conform

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Certificat de urbanism nr.786/2021 , emis de Primaria Cisnădie si documentelor de proprietate, cu deschidere d = 12.3 ml la str.;

- Forma terenului: neregulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor Inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. HERMAN GEMEINER
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri in scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 perspectivei 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 dispărare 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003_ecbstaff-dfa19e18e4.ro.html

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

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

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

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apărea probleme cu plata salariilor și în scurt timp vor fi trimiși oameni în șomaj. Încasările statului vor fi diminuate semnificativ. Acum guvernul PNL are un motiv serios de a nu 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/>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

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

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

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

Prețurile terenurilor în aceste zone au crescut continuu în ultimi ani, datorită facilităților

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia
 de acordare a creditelor.

CEREREA

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

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

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

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

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

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

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei finaciare 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastru 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

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

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	30.000 LEI echivalent 6.106 euro
---	---

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 30.000 LEI echivalent 6.106 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piata:

30.000 LEI echivalent 6.106 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia
EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

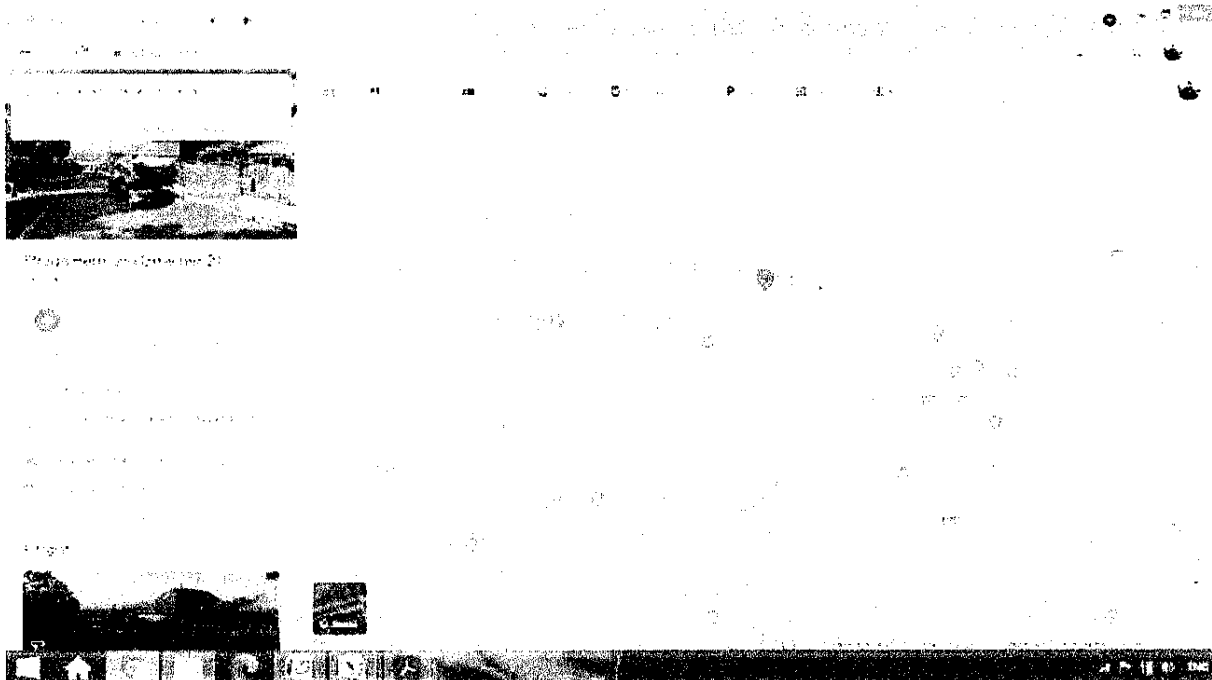
Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

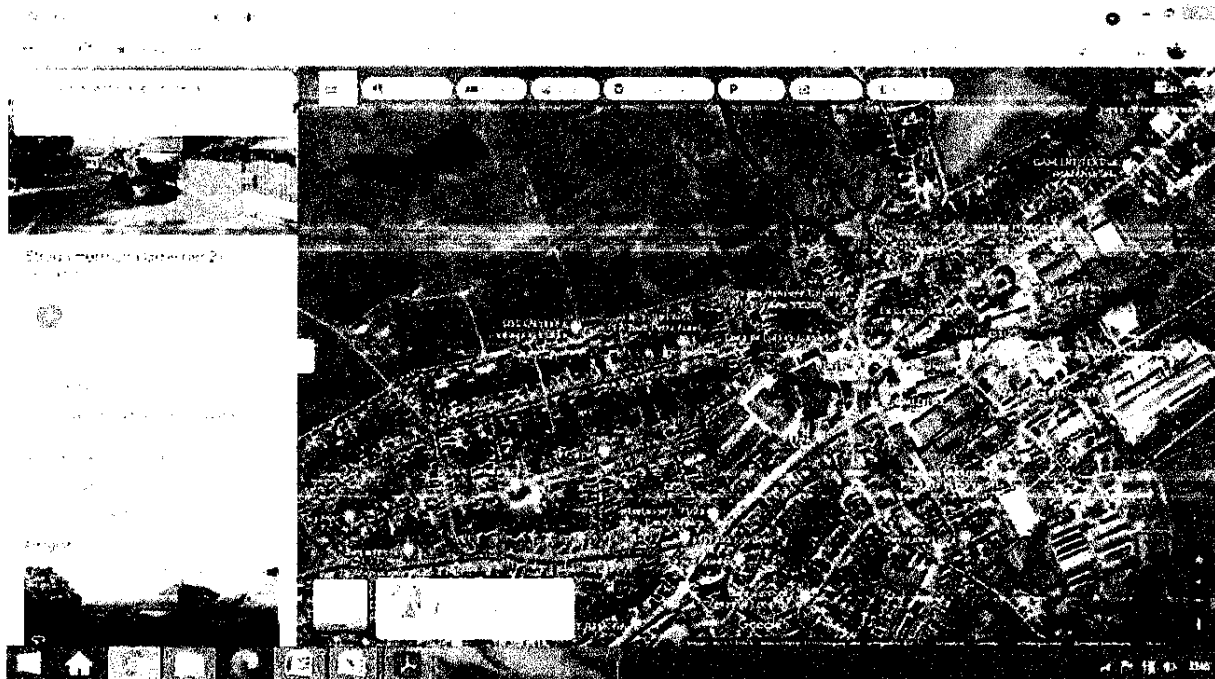


VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadiu



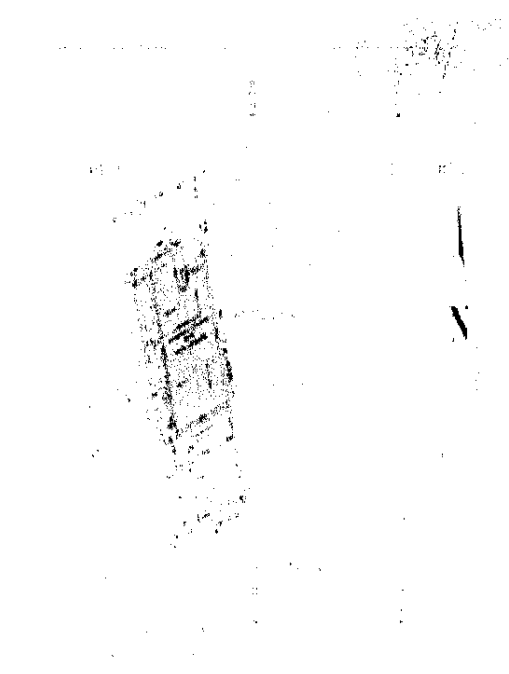
Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT: Orasul Cisnadie

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Moștenitor	Societatea comercială "Orasul Cisnadie"	Adresa imobilului	Cisnadie, jud. Sibiu
Moștenitorul	Orasul Cisnadie	Adresa beneficiarului	Cisnadie



LEGENDA:

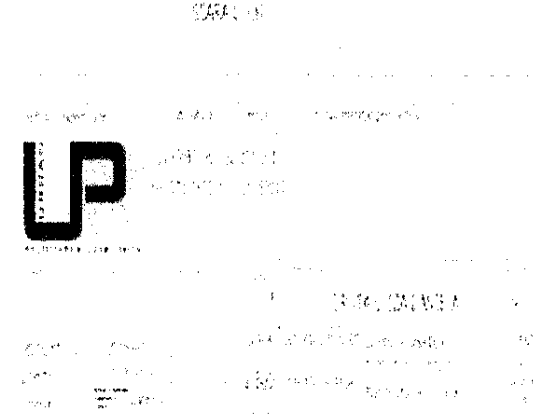
- TEREN BENEFICIAR
- ZONA VERDE
- ZONA DE CONSTRUCȚII
- ACȚES PENTRU VEHICULE AUTO
- WATER N. JUCĂȘTI
- WATER PENTRU JUCĂȘTI
- COȘT. RECONȘTERII MEDIU
- REZERVA DE CONSTRUCȚII



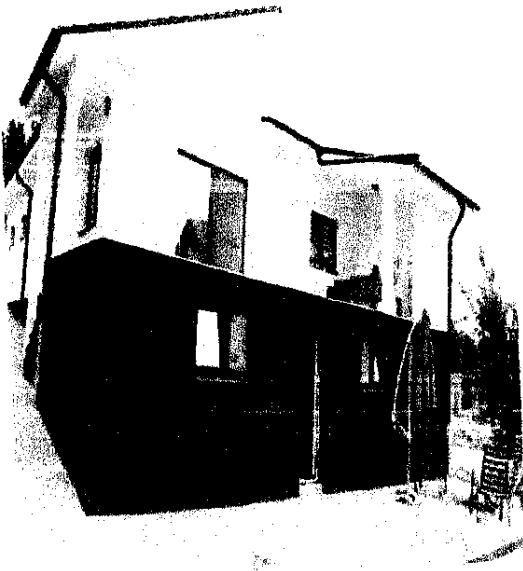
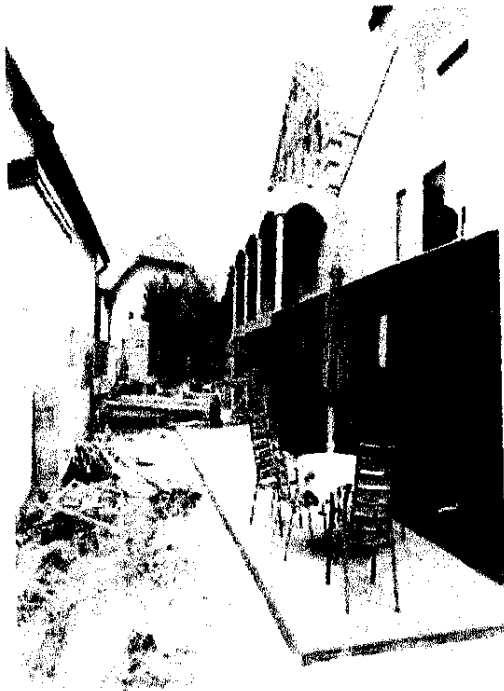
Elemente tehnice parcelă

Suprafața terenului OCPI = 1000 mp
 Suprafața construită = 100 mp
 Înălțimea construcției = +4.97 m
 PGT = 44.00%
 Coeficient de ocupare = 0.10

PLAN DE SITUAȚIE CU VIZA OCPI



RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108650 Cisnădie

Nr. cartea: 73872
 Folie: 20
 An: 07
 An: 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 11412
 Nr. cadastral vechi: 3733/3
 Nr. topografic: 5522/8/3

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu, Str. HERMAN GMEINER NR 21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	103650	Din acte: 200 Masurata: 616	Teren mareșă de la act.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A11	103650-C1	Loc. Cisnădie Jud. Sibiu, Str. HERMAN GMEINER NR 21	Nr. nivelor: 2, 5, construita la sol 132 mp, 5, construita destavurata 168 mp. Casa de locuit tip P, compusa din: la demisol: spata pentru baie, camera baie, CT, baie, bucatarie, living, camera, camera, terasa, nesoperita mare. Anul constructiei: 2020. Detine certificat energetic clasa C. Suprafata construita a sol: 132 mp. Suprafata construita destavurata 168 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
1577 / 15/01/2008 Hotărâre nr. 95 din 2007 emis de Consiliul Local Cisnădie (Documentația cadastrală recepționată de OCPI Sibiu): B1 Intabulare drept de PROPRIETATE ÎN C. 7/2007, încă 26.349,2007 ct. dobândit prin lege, cota actuala 1/1 1: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNĂDIE OBSERVAȚII: proveniență din vechiul Cf. 11412.	A1
80882 / 23/09/2020 Act Administrativ nr. 100, din 02/09/2020 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE, Act Administrativ nr. 53 din 28/02/2019 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE, Inscris Sub Semnatura Privata nr. F.NR., din 06/10/2020 emis de SCORTAR SILVIU, Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1686, din 20/07/2020 emis de ING. TOPIRCEANU ALEXANDRU, Act Administrativ nr. 18 din 17/09/2020 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE, Inscris Sub Semnatura Privata nr. 001 din 22/07/2020 emis de MACREA MARIUS. B5 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1: DRUTA LUIZA-DANIELA	A11

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
66087 / 19/07/2018 Act Administrativ nr. 140, din 24/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE (Proces verbal de punere în posesie nr. 9834/11 07 2018 încheiat cu Orașul Cisnădie) C3 Intabulare drept de FOCOSĂȚA GRATUITĂ în condițiile Legii nr. 15/2003 dobândit prin lege, cota actuala 1/1 1: DRUTA LUIZA-DANIELA	A1

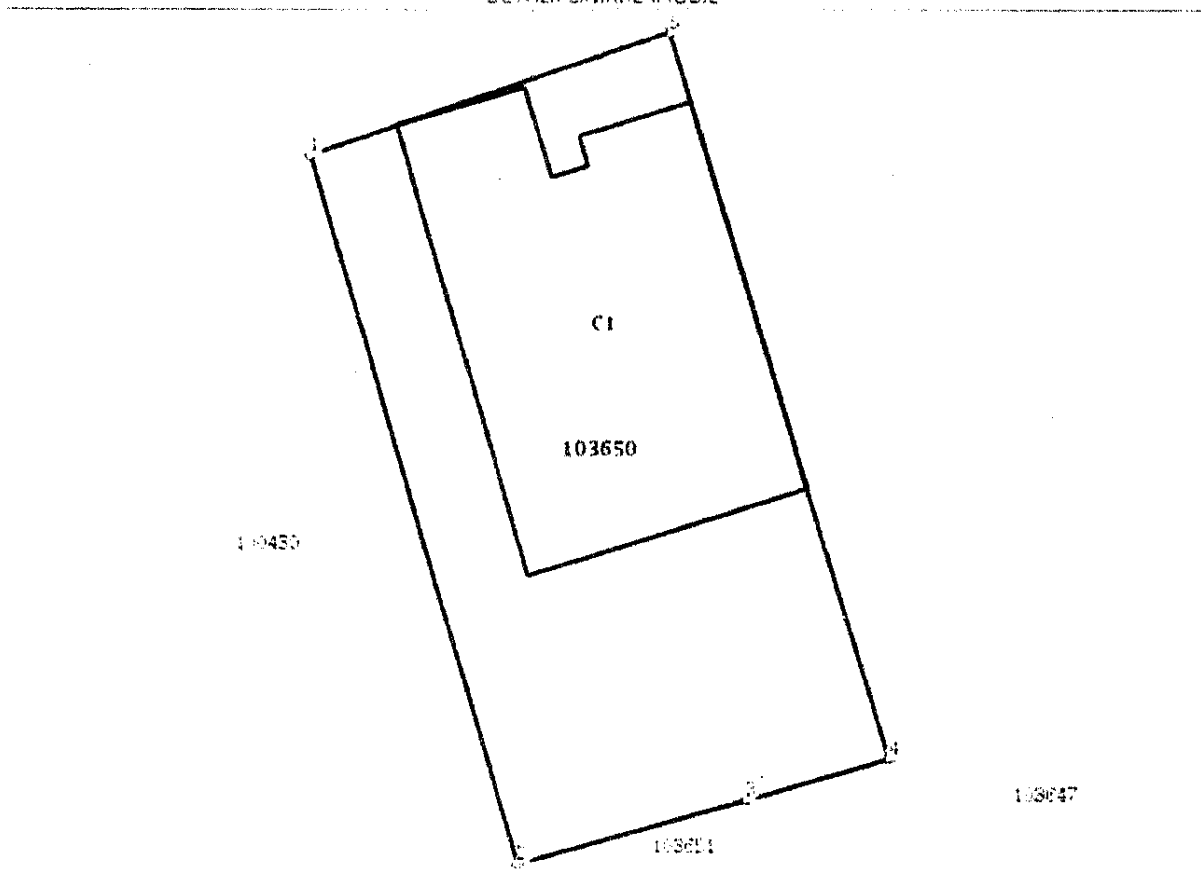
RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT: Orasul Cisnădie
AREALA NR. 1 LA PATELUL 1

teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
103650	Din acte: 300 Masurata: 306	loc de casa

*Suprafata este determinată în planul de proiect: Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Id.	Categorie folosință	Tip vizor	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: 300 Masurata: 306	-	-	S522/8/3	loc de casa

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referinta
Al 1	103650-C1	construcții de locuințe	133	Cu acte	5 construita la sol 133 mp 5 construite destasurata 168 mp. Casa de locuit Dn+P, compusa din: la demisol, spătie, terasă, la parter: hol, baie, C.I., baie, bucatarie, living, camera, camera, terasa neacoperita, garaj. Anul construct: 2020. Deține certificat energetic casa C. Suprafata construita la sol 133 mp. Suprafata construita destasurata 168 mp.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

Carta Funciara Nr. 103650 Comuna-Oras/Municipiu Cisnadie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment -- (m)
1	2	24 213
2	3	7 758
3	4	4 865
4	5	24 864
5	1	12 371

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul si format integral al ANCP este informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in limita prevazuta de art. 7 din Legea nr. 455/2007 coroborata cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv prin mijloc electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura digitala, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatei care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare public disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data și ora generării,

2020/7/2021, 09:47

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexe de calcul:

NR. CF

103650 Nr. cad/Top

103650

Elemente de comparație	Terenu evaluat	Terenu comparabil "A" (oferta)	Terenu comparabil "B" (oferta)	Terenu comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		28,00	15,00	33,00
Data ofertării		august 2021	august 2021	august 2021
Preț de vânzare negociat (Eur/mp)-10%;-20 %		25,20	13,50	26,40
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25,20	13,50	26,40
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25,20	13,50	26,40
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25,20	13,50	26,40
Localizare	Cisnădie -Herman Gemainer	Cisnădie -similar	Cisnădie - inferior	Cisnădie -superior-Selimbarului
		0%	20%	-15%
		0	3	-4
Preț ajustat (Euro / mp)		25,20	16,20	22,44
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	306,00	450	2,554	2,500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	10%	10%
		0	1,62	2,24
Preț ajustat (Euro / mp)		25,20	17,82	24,68
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25,20	17,82	24,68
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 12,3	deschidere 14,33 ml raport laturi -superior	-deschidere 30 ml- similar	deschidere-31,5ml rap. Laturi 1/3-similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-20%	0%	-15%
		-5,04	0,00	-3,70
Preț ajustat (Euro / mp)		20,16	17,82	20,98
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		20,16	17,82	20,98
ajustare totală brută		5	4	10
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		18,0%	28,8%	30,0%
Preț ajustat (Euro / mp)	20,16	20,16	17,82	20,98

Suprafața teren exclusiv = 306,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,9131
 Valoare teren exclusiv = 30309 LEI
 Valoare totală teren rotunjită= 30.000 LEI
 echivalent 6.106 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. Cuanumul negocierii este 10-20% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

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

-s-a aplicat tehnica interviului;

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

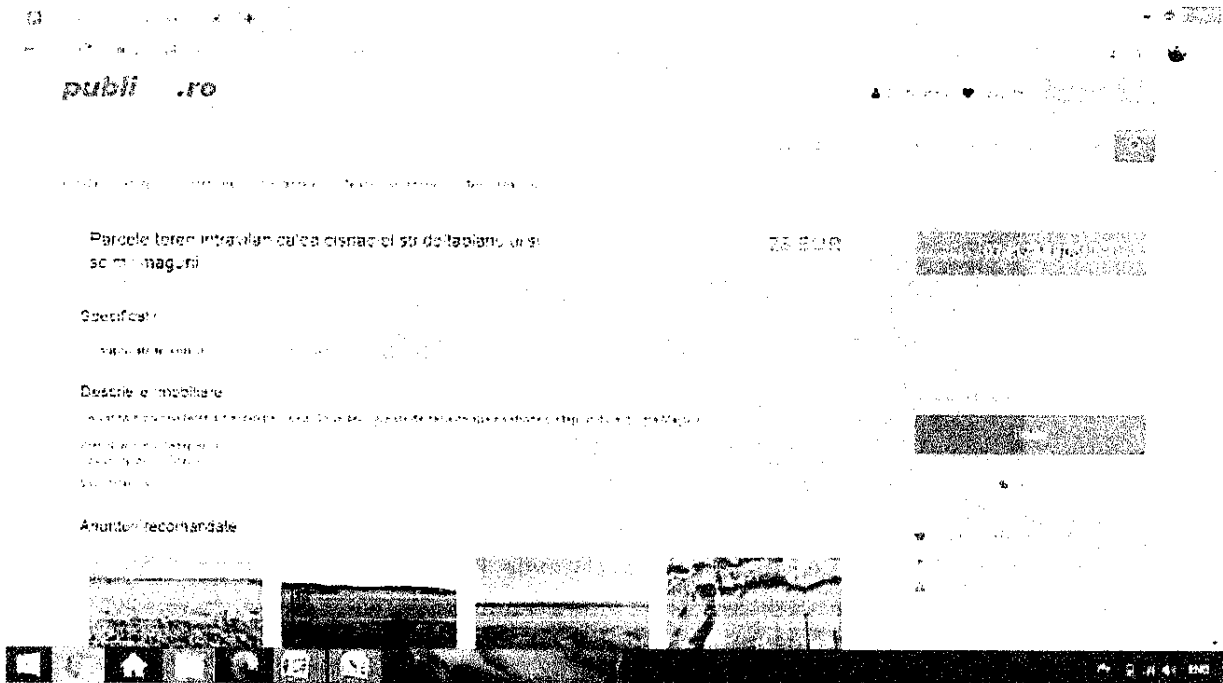
Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila aA, B,C acestea avand deschideri optime mai mari dar s-auraport 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;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie 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

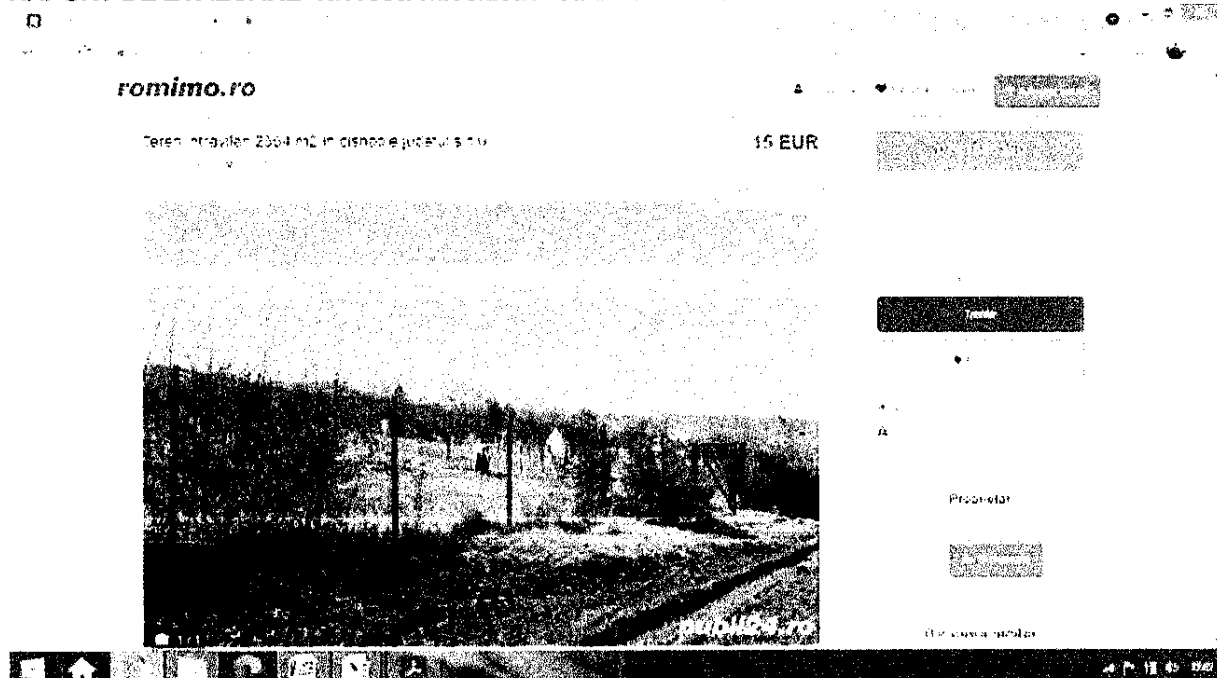
Pret 28 eur/mp Deltaplanului

30 eur/mp Soimii Magurii

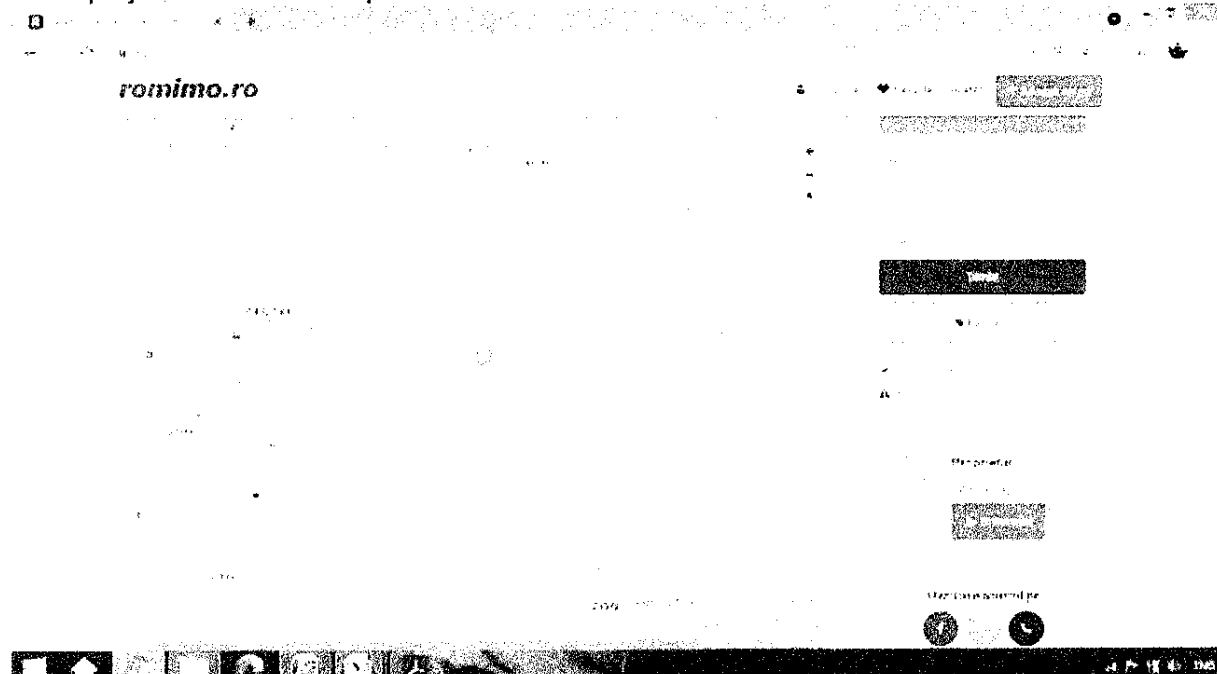
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-calea-cismadiei-str-deltaplanului-si-soimii-magurii/218850f46i6d7320e68g9g8g12655176.html>

Comparabila B

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie



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



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

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

82 500 €



0743 050 738



Descriere anunt

Teren intravilan in suprafata de 2500 mp, cu deschidere la 2 strazi(de 21.5 ml la asfalt si 19.15 ml), aflat in Cismadie pe strada Selimbarului, in frontul 2, cu utilitati in zona proprietatii.

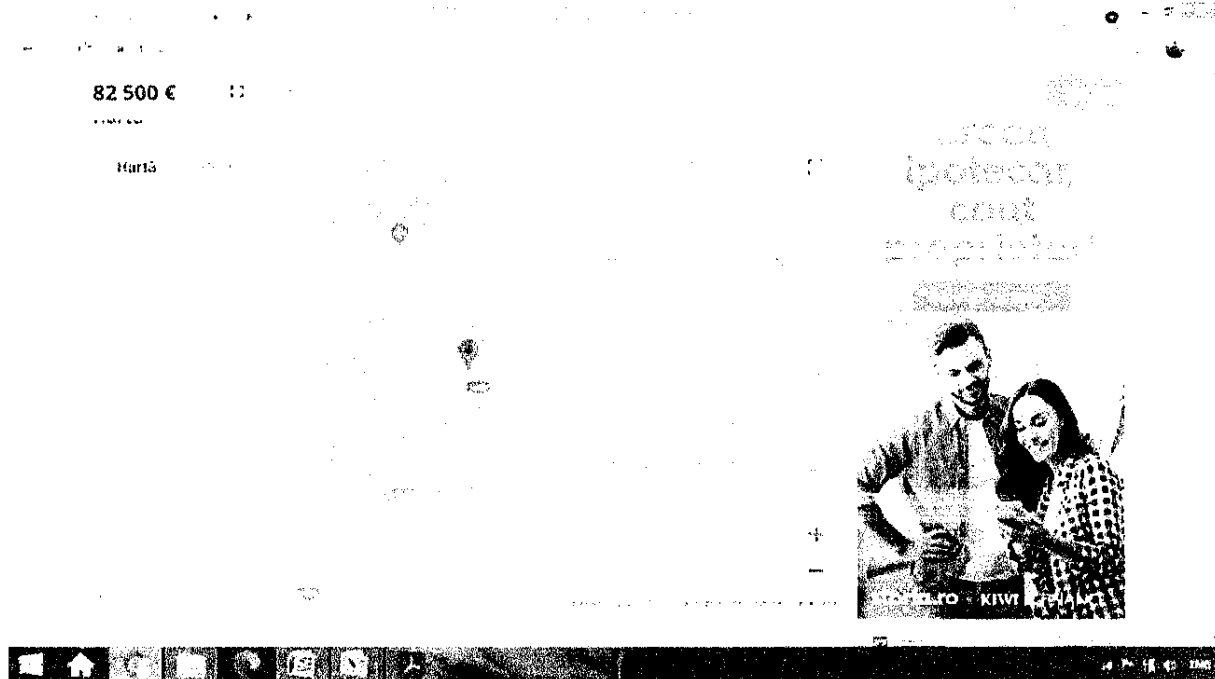
Terenul este aflat intr-o zona mixta, putand fi edificate atat constructii rezidentiale cat si servicii, fiind un teren plat si ingradit.

Pret: 82.500€(33€/mp)

Pentru orice alte informatii suplimentare si vizionari contactati agentul:

Nicolae Musca: 0743050738

RAPORT DE EVALUARE Nr.1633/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-cisnadia-IDnKYH.html>

Alte comparabile

