

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 98

**privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Orașul Cisnădie și Biserica
Evanghelică Luterană din Cisnădie**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 19 consilieri, la data de 28 aprilie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 6960/12.04.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 6961/12.04.2022 privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Orașul Cisnădie și Biserica Evanghelică Luterană din Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 758/26.04.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 737/26.04.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 592/27.04.2022;

Potrivit prevederilor art. 1763, art.1764 și art 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 108 lit. „e” din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „b” și alin. (4) lit. „a”, art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 7328/18.03.2022, întocmit de evaluator autorizat Al Tomi Sorin, având ca obiect imobilul teren în suprafață de 2553 mp, identificat în CF nr. 113876 Cisnădie, nr. cadastral/topografic 113876 situat în orașul Cisnădie, strada Băilor FN și imobilul teren în suprafață totală de 2584 mp înscris în CF nr. 103593 Cisnădie, nr. CF vechi 2977, nr. cadastral/topografic 7232, situat în orașul Cisnădie, strada 1 Decembrie fn, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Orașul Cisnădie, cu sediul în orașul Cisnădie, strada Piața Revoluției nr. 1, pe de o parte și Biserica Evanghelică Luterană din Cisnădie cu sediul în Cisnădie, strada Cetății nr.1-3, pe de altă parte, după cum urmează:

- Orașul Cisnădie transmite în proprietatea Bisericii Evanghelice Luterană din Cisnădie, fără plata vreunei sulte, terenul proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie în suprafață de 2584 mp înscris în CF nr. 103593 Cisnădie, nr. CF vechi 2977, nr. cadastral/topografic 7232, situat în orașul Cisnădie, strada 1 Decembrie fn, evaluat la suma de 550.000 lei.

- Biserica Evanghelică Luterană din Cisnădie transmite în proprietatea Orașului Cisnădie, fără plata vreunei sulte, terenul proprietate exclusivă a Bisericii Evanghelice Luterană din Cisnădie, în suprafață totală de 2553 mp, identificat în CF nr.113876 Cisnădie, nr. cadastral/topografic 113876 situat în orașul Cisnădie, strada Băilor FN, evaluat la suma de 550.000 lei.

Art.3 Terenul în suprafață totală de 2553 mp înscris în CF nr. 113876 Cisnădie, nr. cadastral/topografic 113876 situat în orașul Cisnădie, strada Băilor FN se va introduce în inventarul

domeniului public al oraşului Cisnădie cu valoarea contabilă de 550.000 lei, cu respectarea prevederilor legale referitoare la actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public și va avea destinația de imobil-teren în cadrul Spitalul oraşenesc Cisnădie.

Art.4 Se împuternicește primarul oraşului Cisnădie, dl. Gheorghe Huja, pentru semnarea contractului de schimb în formă autentică la notarul public.

Art.5 Cheltuielile notariale pentru încheierea contractului de schimb se suportă de către oraşul Cisnădie din bugetul local.

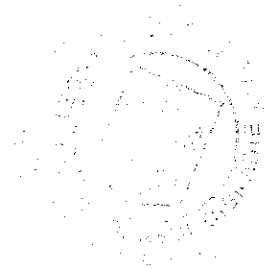
Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarului oraşului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

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

Adoptată la Cisnădie, în data de 28 aprilie 2022, cu 19 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Direcția economică
1 ex. Compartimentul financiar-contabil —
1 ex. Compartimentul impozite și taxe —
1 ex. Direcția tehnică
1 ex. Biserica Evanghelică Luterană din Cisnădie, Str.Cetății nr. 1-3 —
1 ex. Afișaj —

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.evaluari.ro
Facebook: FB.com/evaluariroz
Tel: +40 0723 008 291
Mail: office@evaluari.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

7328 10. APR. 2022

Teren intravilan liber –pentru efectuare schimb teren

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare strada 1 decembrie FN Bailor nr. 23 - 25 |
|--------|---------|-------|---|--|
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cisnădie -d p | |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelica Luterana din Cisnădie | |

Adresa: Cisnădie ,

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | localizare strada 1 decembrie FN Bailor nr. 23 - 25 |
|--------|---------|-------|--|
| 103593 | 7232 | 2584 | |
| 113876 | 113876 | 2553 | |

Proprietar:

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare strada 1 decembrie FN Bailor nr. 23 - 25 |
|--------|---------|-------|---|--|
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cisnădie -d p | |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelica Luterana din Cisnădie | |

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie ; Biserica Luterana din Cisnădie

Data inspectiei:

Data evaluării:

Data întocmirii raportului de evaluare:

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.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, Biserica Luterana din Cismadie in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus 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 2022 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 2022



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Nr. raport/1676/11.02.2022

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---------|----------------------|------|-----|---------|-------|---------|--|------|
| Numele beneficiarului | | Orasul Cisnadie; Biserica Luterana din Cisnadie | | | | | | | | | |
| Nume proprietar | | Orasul Cisnadie-domeniul privat;Biserica Luterana din Cisnadie | | | | | | | | | |
| Proprietate | | Existenta | | | | | | | | | |
| Tip proprietate evaluata | | Teren | | | | | | | | | |
| Subtip proprietate | | teren: intravilan constructii; | | | | | | | | | |
| Cod postal | | 555300 | | | | | | | | | |
| Adresa proprietatii | | Judet,Sibiu /Cisnadie/strada 1 Decembrie FN , Bailor nr. 23 -25 | | | | | | | | | |
| Carte Funciara nr. | | 103593;113876 | | | | | | | | | |
| Numar cadastral | | 7232; 113876 | | | | | | | | | |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | | -Extras cf cu nr. 103593 –incheiere cu nr.111671/21.10.2021 -Extras cf cu nr. 113876 –incheiere cu nr.4788/18.01.2022 -Certificat de urbanism cu nr.189 din 02.03.2022; -Certificat de urbanism cu nr.188 din 02.03.2022; -Plan de situatie Da | | | | | | | | | |
| Dreptul de proprietate | | Teren:Drept deplin | | | | | | | | | |
| Utilizare existenta constatata | | Teren intravilan; | | | | | | | | | |
| Teren | | St (mp) | Nr.cad. | S(mp) | | | | | | | |
| | | | | 7232 | 2584 | | | | | | |
| | | | 113876 | 2553 | | | | | | | |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR) | | 4.9409 | | | | | | | | | |
| Valoare abordare prin comparatii | | Nr.cad. | S(mp) | Valoare estimata Lei | | LEI | | | | | |
| | | 7232 | 2584 | 550.000 | | | | | | | |
| | | 113876 | 2553 | 550.000 | | | | | | | |
| Inspectie realizata de evaluator autorizat: | | AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR | | | | | | | | | |
| Data inspectiei | | 12.04.2022 | | | | | | | | | |
| Data evaluarii | | 12.04..2022 | | | | | | | | | |
| VALOAREA DE PIATA recomandata, din care: | | Nr.cad. | S(mp) | Valoare estimata Lei | | LEI | Nr.cad. | S(mp) | Euro | | EURO |
| | | 7232 | 2584 | 550.000 | | | 7232 | 2584 | 111.316 | | |
| | | 113876 | 2553 | 550.000 | | | 113876 | 2553 | 111.316 | | |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

| OBSERVATII SPECIALE | |
|--|---|
| Localizare | Urban |
| Nivel de activitate a pietei (NAP) | Scazut , terenul este situat periferic |
| Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus | Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare. |
| Acces | Da Drum public |
| 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 care desrvesc ospodaria comunala , aflate intr.-o strae avansata de degradare |
| Identificare imobil | S-a realizat identificarea in teren adresa postala, |
| Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie | Necesita actualizare in concordanta cu certiftct 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 2022



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 2022 .

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **SCHIMB DE TERENURI**.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan :

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare strada | Valoare estimata | |
|--------|---------|-------|---|----------------------|------------------|---------|
| | | | | | Lei | Euro |
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cisnădie -d p | 1 decembrie FN | 550.000 | 111.316 |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelica Luterana din Cisnădie | Bailor nr. 23 -25 | 550.000 | 111.316 |

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Utilitatile: energie electrica, apa, gaz, canal –la limita teren.

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 188 , 189 din 02.03.2022

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

Adresa: , Localitatea Cisnădie , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

7232;113876

Carte Funciara:

103593 ;113876

Proprietar: dreptul de proprietate este in scris in Cartea Funciara astfel:

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare strada |
|--------|---------|-------|---|----------------------|
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cisnădie -d p | 1 decembrie FN |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelica Luterana din Cisnădie | Bailor nr. 23 -25 |

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: 12.04.2022

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

Data evaluarii: 12.04.2022

Data intocmirii raportului: 15.04.2022

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.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspectia, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspectie, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/parcete-teren-intravilan-cisnadia-jud-sibiu-IDqpx.html#727240c519>

- <https://www.obx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-3006-imp-IDfaLve.html#655dff62aa:promoted>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-cisnadia-IDqpx.html#727240c519>

Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cishadie

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 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

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 –

- Conform certificate de urbanism terenul necesita parcelare , intocmire PUZ ,PUD

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 |

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

- 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;
 - tendintele 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 populatiei si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piată a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piata . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piată, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

- Extras cf cu nr. 103593 –incheiere cu nr.111671/21.10.2021
- Extras cf cu nr. 113876 –incheiere cu nr.4788/18.01.2022
- Certificat de urbanism cu nr.189 din 02.03.2022;
- Certificat de urbanism cu nr.188 din 02.03.2022;
- Plan de situatie DaMentione: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie
Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada 1 DECEMBRIE ,FN , BAILOR 23 -25 FN , zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

- 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 1 DECEMBRIE ,FN , BAILOR 23 -25 FN
- 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 in intravilanul localitatii Cismadie, cu acces din strada 1 DECEMBRIE ,FN , BAILOR 23 -25 FN , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferia localității Cismadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada 1 DECEMBRIE ,FN , BAILOR 23 -25 FN , strada asfaltata cu o banda pe sens;

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

5. Decrierea terenului

Date generale

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare |
|--------|---------|-------|----------------------|-------------------|
| | | | | strada |
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cismadie -d p | 1 decembrie FN |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelica | Bailor nr. 23 -25 |

Luterana din Cismadie

- Forma terenului: neregulată – putin in panta, neavantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. 1 DECEMBRIE ,FN , BAILOR 23 -25 FN
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

- Energie electrica, alimentare cu apa, canal ,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 Cismadie,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și 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

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 2022. 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 2022, 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
procentuale pentru 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 (Casetă 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2022, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2022, 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.projections2022>

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2022 ([vedea 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 2022 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 măări pensiile în septembrie 2022 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 2022. E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2022, 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 Dumbăvita 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://www.casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-n-noua-criza-este-deja-evidenta-martie-2022/)

<https://www.casedumbravita.ro/piata-imobiliara-va-fi-afectata-n-noua-criza-este-deja-evidenta-martie-2022/>

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT: Orasul Cisnădie

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 potentilor 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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
 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 posibilă, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile 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 aceeași pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisladie
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 veniturii.

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

metoda costului de înlocuire net.

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

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

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

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

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

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Comparația directă

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR | 550.000 LEI echivalent 111.316 euro |
|---|--|

Analitic :

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare strada | Valoare estimata | |
|--------|---------|-------|---|----------------------|------------------|---------|
| | | | | | Lei | Euro |
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cisnădie -d p | 1 decembrie FN | 550.000 | 111.316 |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelică Luterana din Cisnădie | Bailor nr. 23 -25 | 550.000 | 111.316 |

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
 judecăți consistente.

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

- Tehnica comparației vânzătorilor :

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare strada | Valoare estimată | |
|--------|---------|-------|---|----------------------|------------------|---------|
| | | | | | Lei | Euro |
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cisnădie -d p | 1 decembrie FN | 550.000 | 111.316 |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelică Luterana din Cisnădie | Bailor nr. 23 -25 | 550.000 | 111.316 |

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

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piață:

| Nr. cf | Nr.cad. | S(mp) | proprietar | localizare strada | Valoare estimată | |
|--------|---------|-------|---|----------------------|------------------|---------|
| | | | | | Lei | Euro |
| 103593 | 7232 | 2584 | Orasul Cisnădie -d p | 1 decembrie FN | 550.000 | 111.316 |
| 113876 | 113876 | 2553 | Biserica evanghelică Luterana din Cisnădie | Bailor nr. 23 -25 | 550.000 | 111.316 |

valoare obținută prin tehnica comparației vânzătorilor

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

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

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.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie
EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

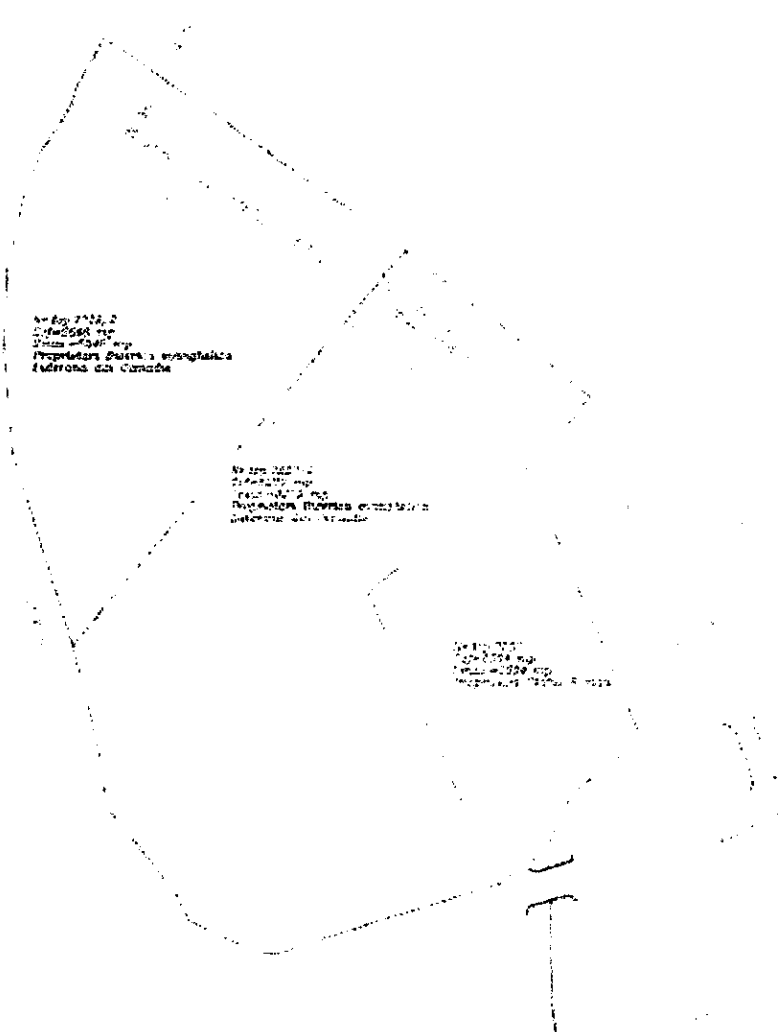
Legitimatie nr 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadle
VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT: Orasul Cisnadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

F 6 1

1.01.01

in conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 privind autorizarea executantilor de proiectare arhitecturala, inginerie si planificare urbanistica.

*Se prolongeste valabilitatea
Certificatului de urbanism*

Cu toate datele din subproiectul de urbanism nr.1676/11.02.2022 in care s-a autorizat construirea si amenajarea terenului si a terenurilor din cadrul terenului de constructii si amenajare urbanistica.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ARHITECT SEF

INTOCMIT

2022.02.11 10:58:58

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR

Strada Suceava, Nr. 10, 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.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

ENTRADA DE CARTE FUNCIARĂ
 CENTRU INFORMARE

TEREN

| Adresa | Suprafata (m ²) | Observatii / Referinta |
|--|-----------------------------|------------------------|
| 111676-111676/0000 | | |
| ORASUL CISNADIE - COMUNA PODNAT | | |
| 111676-111676/0000 | | |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Formular de evaluare

| | |
|-------------------|-----|
| Tipul evaluării | ... |
| Tipul activității | ... |
| Tipul activității | ... |
| Tipul activității | ... |

Formular de evaluare

| | |
|-------------------|-----|
| Tipul evaluării | ... |
| Tipul activității | ... |
| Tipul activității | ... |
| Tipul activității | ... |

Formular de evaluare

| | |
|-------------------|-----|
| Tipul evaluării | ... |
| Tipul activității | ... |
| Tipul activității | ... |
| Tipul activității | ... |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

FOTOGRAFII

STRADA BAILOR 23 -25



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

FC 1

014201

Scopul prezentei evaluări este de a verifica în baza datelor disponibile situația actuală a obiectului în discuție (terenul) în ceea ce privește respectarea condițiilor:

și propunem următoarele:

Certificatul de urbanism

Pe baza datelor disponibile în baza datelor disponibile, se constată că terenul este în posesia orașului Cisnadie.

În baza datelor disponibile în baza datelor disponibile, se constată că terenul este în posesia orașului Cisnadie și este în posesia orașului Cisnadie.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL

ARHITECT ȘEF

INTOCMIT,

Scopul prezentei evaluări este:

Raport de evaluare a terenului în baza datelor disponibile în baza datelor disponibile.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

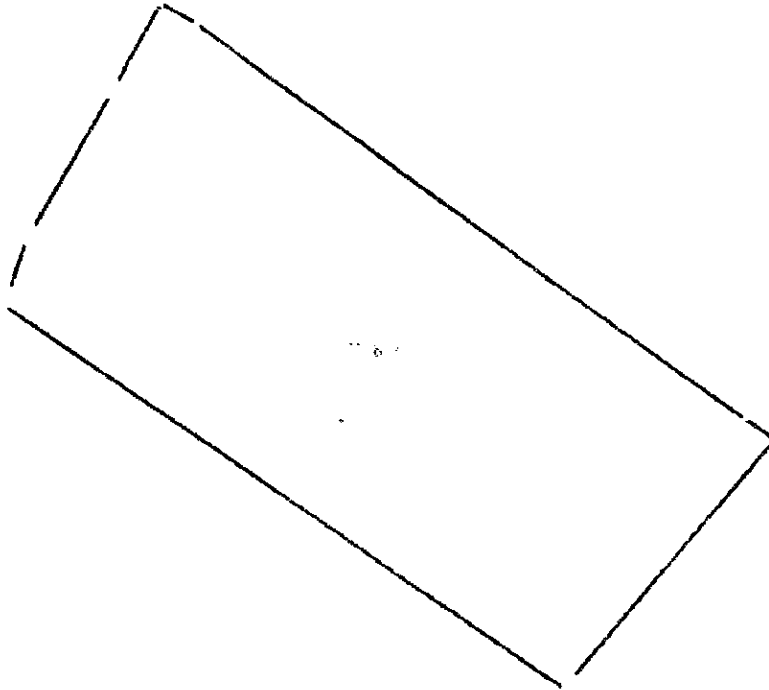
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| | | | |
|-----------|-----------------------------|------------|------------|
| Id. teren | Suprafata (m ²) | Localitate | Destinatie |
| 117676 | 2167 | | |

Suprafata terenului este calculata pe baza planului de situatie.

1:1000 (1:1000) (1:1000)



Date referitoare la teren

| | | | |
|------------------|---------------------|-------------|----------------------|
| Adresa terenului | Suprafata terenului | Localitatea | Destinatia terenului |
| | | | |

Lungime Segmente

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

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 11,85 |
| 2 | 3 | 10,00 |
| 3 | 4 | 11,85 |
| 4 | 1 | 10,00 |
| 1 | 3 | 11,85 |
| 2 | 4 | 10,00 |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Orasul Cisnădie, Str. 23 Noiembrie, nr. 10, județul Buzău, România

| Punct început | Punct sfârșit | Coordonate Segment 1 (m) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 0,000 |
| 2 | 3 | 0,000 |
| 3 | 4 | 0,000 |

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în plan de proiectare și sunt rotunjite la 1 milimetru
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Coordonatele punctelor de început și sfârșit sunt determinate în plan de proiectare și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Coordonatele punctelor de început și sfârșit sunt determinate în plan de proiectare și sunt rotunjite la 1 milimetru. Lungimile segmentelor sunt determinate în plan de proiectare și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Coordonatele punctelor de început și sfârșit sunt determinate în plan de proiectare și sunt rotunjite la 1 milimetru. Lungimile segmentelor sunt determinate în plan de proiectare și sunt rotunjite la 1 milimetru.

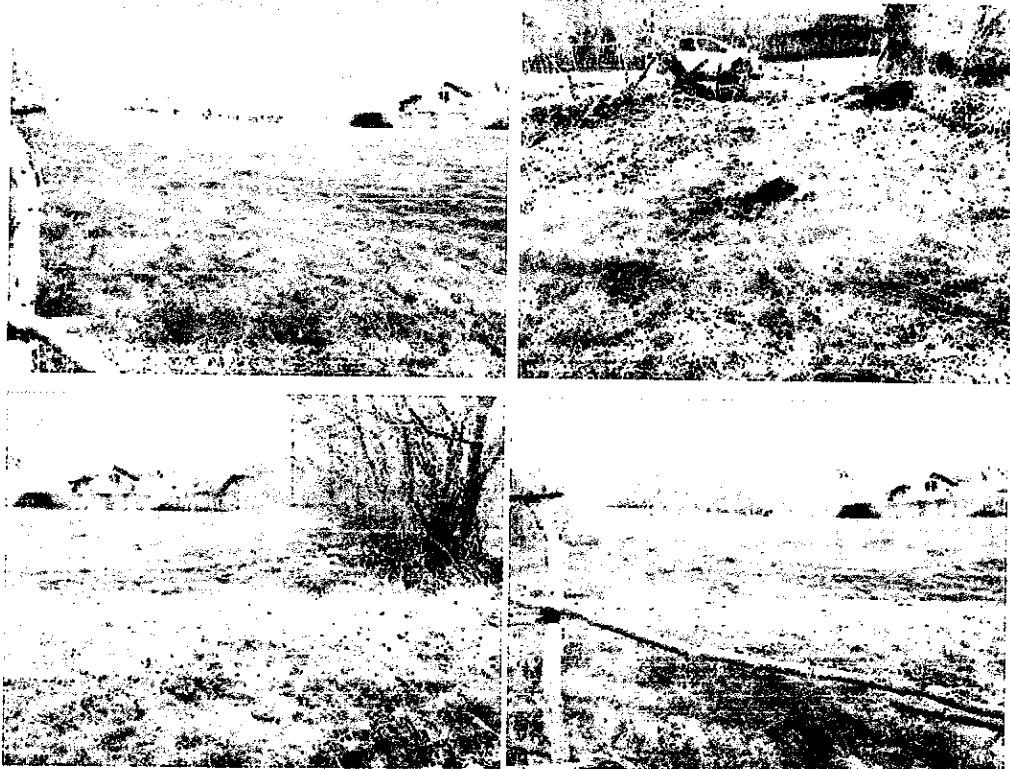
| Data emiterii rapo- rului | Adresa beneficiarului | Tipul de document |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 11.02.2022 | Orasul Cisnădie | Proiect |
| Data emiterii rapo- rului | Adresa beneficiarului | Tipul de document |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Clisnadie



I DECEMBRIE FN

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



Anexe de calcul:

| <i>Anexa A</i> | | | | |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| extras cf 103593 cad 7232 | | | | |
| Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor | | | | |
| Elemente de comparatie | Terenul evaluat | Teren comp "A" (oferta) | Teren comp "B" (oferta) | Teren comp "C" (oferta) |
| Suprafata teren | 2584 | 7267 | 3006 | 2268 |
| Data ofertei | aprilie 2022 | aprilie 2022 | aprilie 2022 | aprilie 2022 |
| Preț unitar ofertare (Euro / mp) | | 25,00 | 55,00 | 52,00 |
| ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / mp) | | -2,50 | -5,50 | -5,20 |
| Preț de vanzare negociat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Drept de proprietate | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Restricții legale | Fara | Fara | Fara | Fara |
| ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Condiții de piață (data vanzării) | la piata | la piata | la piata | la piata |
| ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Localizare | Cismadie -I decembrie - periferic zona B | Cismadie periferic -similar | Cismadie periferic -similar | Cismadie periferic -similar |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| ajustare pentru localizare (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Caracteristici fizice teren - suprafața (mp) | 2584 | 7267 | 3006 | 2268 |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp) | | 4,50 | 0,99 | -0,94 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 27,00 | 50,49 | 45,86 |
| Utilități tehnico-edilitare disponibile ale zonei | energie electrica apa, gaze, canal la teren | energie electrica apa, canal la 50 m ; gaz 150 ml | energie electrica apa, gaze, canal la teren | energie electrica apa, gaze, canal langa proprietate |
| corectie pentru utilitati % | | 5,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 32,00 | 50,49 | 45,86 |
| Forma/topografie | neregulata/plan | neregulata/in panta | regulata/plan | regulata/plan |
| ajustare pentru forma (Euro / mp) | | 3,38 | -2,48 | -2,34 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 35,38 | 48,02 | 43,52 |
| Deschidere | 20 ml | 90 ml | 20 ml | 15 ml |
| ajustare pentru deschidere (Euro / mp) | | -0,45 | -4,95 | -4,68 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 34,93 | 43,07 | 38,84 |
| Acces teren | Drum asfaltat | Drum asfaltat+pietruit-inferior | Drum asfaltat, - similar | Drum asfaltat, - similar |
| ajustare pentru acces (Euro / mp) | | 4,50 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 39,43 | 43,07 | 38,84 |
| Îmbunătățiri | fara | fara | betonat | fara |
| ajustare pentru zona (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 39,43 | 43,07 | 38,84 |
| Zonare | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
| ajustare pentru zonare(Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 39,43 | 43,07 | 38,84 |
| Stare teren | liber | liber | liber | liber |
| ajustare pentru stare teren (Euro / mp) | | 5,00 | | |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 44,43 | 43,07 | 38,84 |
| ajustare totală netă | | 21,93 | -1,49 | -3,28 |
| ajustare totală netă (% din prețul de vânzare) | | 97% | -3% | -7% |
| ajustare totală brută | | 22,83 | 8,42 | 7,96 |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare) | | 101% | 17% | 17% |
| nr corecții | | 3 | 4 | 4 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | 43,07 | 44,43 | 43,07 | 38,84 |
| Suprafața teren exclusiv = | | 2.584,00 | | 12.04.2022 |
| Valoare lei/Euro = | | 4,9409 | | |
| Valoare teren rotunjită = | | 550.000 | lei | 212,85 |
| Valoare teren = | | 111.316 | euro | |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT: Orasul Cismadie

*NOTA: Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: nu s-au aplicat ajustari , toate comparabilele se afla in zona Cismadie -zona periferica -tehnica interviului

Suprafata: Se ajusteaza negativ comparabila A, B,C in functie de suprafata. In zona se cauta terenuri pentru dezvoltare rezidentiala , cu suprafete de cca 350-400 mp. S-a aplicat ajustare negativa de conform tabelul . Ajustare conform analizei tendintelor

Utilitati: s-au aplicat ajustari pozitive la comparabila A , intrucat aceasta are gazul la cca 150 mp celelalte comparabile dispun de utilitati la o distanta mai mica de 50 ml-s-a aplicat tehnica interviului

Deschidere - Raportul laturilor: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila A,B C intrucat aceasta dispune de o deschidere mai mare avand raportul laturilor superior fapt ce o face mai atractive pe piata imobiliara . Ajustarea a fost dedusa din studierea ofetelor din piata.

Acces teren-se ajusteaza pozitiv cu 4,5 euro proprietatea comparabila A care are acces din drumuri pietruit ;-tehnica interviului

Stare teren-se ajusteaza pozitiv cu 5 euro/mp proprietatea comparabila A intrucat acestea sunt situate pe un teren ce ecesita amenajari -taiat de pomi , demolari constructii , parcelari ;-tehnica interviului

| Anexa A | | | | |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| extras cf 113876 cad 113876 | | | | |
| Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor | | | | |
| Elemente de comparatie | Terenul evaluat | Teren comp "A" (oferta) | Teren comp "B" (oferta) | Teren comp "C" (oferta) |
| Suprafata teren | 2553 | 7267 | 3006 | 2268 |
| Data ofertei | aprilie 2022 | aprilie 2022 | aprilie 2022 | aprilie 2022 |
| Preț unitar ofertare (Euro / mp) | | 25,00 | 55,00 | 52,00 |
| ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp) | | -2,50 | -5,50 | -5,20 |
| Preț de vanzare negociat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Drept de proprietate | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Restrictii legale | Fara | Fara | Fara | Fara |
| ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Condiții de piață (data vanzării) | la piata | la piata | la piata | la piata |
| ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Localizare | Cismadie -I decembrie - periferic zona B | Cismadie periferic -similar | Cismadie periferic -similar | Cismadie periferic -similar |
| ajustare pentru localizare (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 22,50 | 49,50 | 46,80 |
| Caracteristici fizice teren - suprafața (mp) | 2553 | 7267 | 3006 | 2268 |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp) | | 4,50 | 1,04 | -0,94 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 27,00 | 50,54 | 45,86 |
| Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei | energie electrica apa, gaze, canal la teren | energie electrica apa, canal la 50 m; gaz 150 ml | energie electrica apa, gaze, canal la teren | energie electrica apa, gaze, canal langa proprietate |
| corectie pentru utilitati % | | 5,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 32,00 | 50,54 | 45,86 |
| Forma/topografie | neregulata/plan | neregulata/in panta | regulata/plan | regulata/plan |
| ajustare pentru forma (Euro / mp) | | 3,38 | -1,98 | -2,34 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 35,38 | 48,56 | 43,52 |
| Deschidere | 20 ml | 90 ml | 20 ml | 15 ml |
| ajustare pentru deschidere (Euro / mp) | | -0,45 | -4,95 | -4,68 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 34,93 | 43,61 | 38,84 |
| Numar fronturi | 2 fronturi | 2 fronturi | 1 front | 1 front |
| ajustare pentru nr. fronturi (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 34,93 | 43,61 | 38,84 |
| Acces teren | Drum asfaltat | Drum asfaltat+pietruit-inferior | Drum asfaltat, - similar | Drum asfaltat, - similar |
| ajustare pentru acces (Euro / mp) | | 4,50 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 39,43 | 43,61 | 38,84 |
| Imbutatări | fara | fara | betonat | fara |
| ajustare pentru zona (Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 39,43 | 43,61 | 38,84 |
| Zonare | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
| ajustare pentru zonare(Euro / mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 39,43 | 43,61 | 38,84 |
| Stare teren | liber | liber | liber | liber |
| ajustare pentru stare teren (Euro / mp) | | 5,00 | | |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 44,43 | 43,61 | 38,84 |
| ajustare totală netă | | 21,93 | -0,94 | -3,28 |
| ajustare totală netă (% din prețul de vânzare) | | 97% | -2% | -7% |
| ajustare totală brută | | 22,83 | 7,97 | 7,96 |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare) | | 101% | 16% | 17% |
| nr corecții | | 3 | 4 | 4 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | 43,61 | 44,43 | 43,61 | 38,84 |
| Suprafața teren exclusiv = | | 2.553,00 | | 12.04.2022 |
| Valoare lei/Euro = | | 4,9409 | | |
| Valoare teren rotunjită = | | 550.000 | lei | 215,43 |
| Valoare teren = | | 111.316 | euro | |
| *NOTA: Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin Explicatii ajustari: | | | | |
| Localizare: nu s-au aplicat ajustari , toate comparabilele se afla in zona Cismadie -zona periferica -tehnica interviului | | | | |
| Suprafata: Se ajusteaza negativ comparabila A, B,C in functie de suprafata. In zona se cauta terenuri pentru dezvoltare rezidentiala , cu suprafete de Utilitati: s-au aplicat ajustari pozitive la comparabila A , intrucat aceasta are gazul la cea 150 mp celelate comparabile dispun de utilitati la o distanta | | | | |
| Deschidere - Raportul laturilor: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila A,B C intrucat aceasta dispune de o deschidere mai mare avand | | | | |
| Acces teren-se ajusteaza pozitiv cu 4,5 euro proprietatea comparabila A care are acces din drumuri pietruite ;-tehnica interviului | | | | |
| Stare teren-se ajusteaza pozitiv cu 5 euro/mp proprietatea comparabila A intrucat acestea sunt situate pe un teren ce ecesita amenajari -talat de | | | | |

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Date despre vânzari și cotații

Comparabila A

The screenshot shows a real estate listing on the Stora.ro website. The main image is a landscape with a dirt road and trees. The price is 181 675 €. The listing includes a general presentation section and a description section. The Stora.ro logo is visible in the top left corner of the screenshot.

Prezentare generală

Descriere anunt

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

181 675 €



Raport de preț

181 675 EUR

25 000 RON

<https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-teren-intravilan-cisnadia-jud-sibiu-IDpfgL.html#b30b39d551>

Comparabila B

Vand Teren Intravilan 3006 MP

55 €

PROMOVATĂ REACTUALIZATĂ

👉👉👉 **Tranzactioneaza Bitcoin si altele**

Descriere



Vanzator

D. O.



Mostru, te anuntam ca acest vanzator

074 464 6222

Trimite mesaj

Localitate

📍 Cisnadia

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Prezentare generala

SW Finance

Descriere anunt

Harta

Harta

Harta

52 €

KIWI FINANCE

52 €

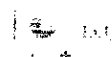
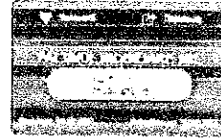
REINDRĂGOSTEȘTE-TE
DE CASA TA

Printr-o declarație tipărită
online.

<https://www.otexia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-cismadic-IDotpx.html#727240c519>

ALTE PROPRIETATI

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

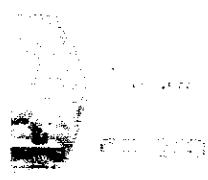


<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2500-rmp-teren-vanzare-cisnadie-317249>



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT: Orasul Cisnădie

... ..



... ..

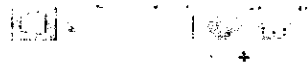
... ..

... ..

... ..

... ..
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadic/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13036>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



PREZENTARE GENERALA

Teren de vanzare Cismadie

20 €

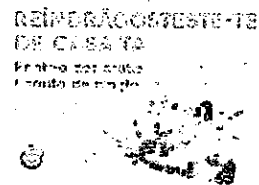
20 €

Prezentare generala

KW Franze

Descriere anunt

Harta



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

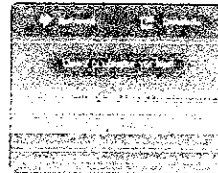
20 €

Raport de pret

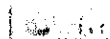
20 EUR

0,01 EUR/m²

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-cisnadia-IDqnhv.html#727240c519>



800.000 €



RAPORT DE EVALUARE Nr.1676/11.02.2022 CLIENT : Orasul Clisnadie

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

