

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 142

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 384 mp situat în Cisnădie, str.Lungă FN identificat prin CF 106241 Cisnădie, nr.topografic 106241 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Ruja Nicolae-Andrei

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 23 iunie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr.10558/06.06.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 10559/06.06.2022 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 384 mp situat în Cisnădie, str. Lungă FN identificat prin CF 106241 Cisnădie, nr.topografic 106241 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Ruja Nicolae-Andrei, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 804/20.06.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 777/21.06.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 629/22.06.2022;

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.1717/10.06.2022, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.10939/14.06.2022, întocmit de către expert evaluator PF AL Tomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Lungă fn, identificat prin CF 106241 Cisnădie, nr.topografic 106241 în suprafață de 384 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 384 mp, identificat în CF 106241 Cisnădie, nr.topografic 106241, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Lungă fn, către Ruja Nicolae-Andrei.

Art.3 Prețul de vânzare a terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 49.000 lei, conform raportului de evaluare.

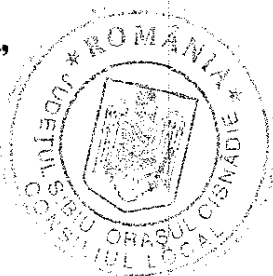
Art.4 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

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.

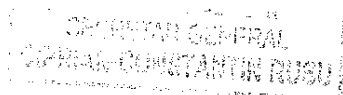
Adoptată la Cisnădie în data 23 iunie 2022, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANIEL FLOREA**



**CONTRĂSEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

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.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cîsnădie

Mr. Sorin Toma	10939	14 JUN 2022
Nr. Inscris	/	

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan liber cu suprafata de 384 mp din acte-
masurata 384 mp:**

Adresa: Cîsnădie , strada LUNGA FN,

Proprietar: Orasul Cîsnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cîsnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cîsnădie

Data inspectiei: 07.06.2022

Data evaluării: 07.06.2022

Data intocmirii raportului de evaluare: 10.06.2022

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.1717/10.06.2022 CLIENT: Orasul Cisladie

Catre:

Orasul Cisladie , in calitate de Client

si

Orasul Cisladie, 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.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referința 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 zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia		
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul privat		
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 LUNGA FN,		
Carte Funciara nr.	106241		
Numar cadastral	106241		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 106241 –nr. cerere 38555 din 11.04.2022 -Certificat de urbanism cu nr.517/06.06.2022; -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	<i>Constructie: -Ruja Nicolae Andrei</i>		
	<i>Teren:Drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;</i>		
	Teren	St (mp)	Din acte 384 ; masurata 384
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9419		
Valoare abordare prin comparatii	49.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	07.06.2022		
Data evaluarii	07.06.2022		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	49.000	LEI	9.915 EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenul este situat median</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare mediana/ in curs de dezvoltare.</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , la teren</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV)	<i>Nu e cazul</i>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

sau categorii de urgenta (U1-U3)	
Utilizare	<i>-teren concesionat , pe teren se afla o clocuinta apartinand pf Ruja Nicolae Andrei</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt - Teren construit si concesionat - Teren aflat in prelungirea unui teren</i>

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2022



RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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 Juridică: Orasul Cismadie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

2. Scopul evaluarii

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 evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 384 , CF 106241 nr. cad 106241 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 517/06.06.02.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul

* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI: A1.1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1

RUJA NICOLAE ANDREI ; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL

PRIVAT; A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRATERENULUI PE DURATA

*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 RUJA NICOLAE ANDREI .

* zona protejata NU

* cu interdictii de construire NU

* zona declarata de interes public NU

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

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str.LUNGA FN, , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

106241

Carte Funciara:

106241

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

Sacte=384 mp ;Smas =384 mp

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 evaluării:

Data inspectiei: 07.06.2022

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

Data evaluarii: 07.06.2022

Data intocmirii raportului: 10.06.2022

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.

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.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-vanzare-cismadie-IDqS2Q>pentru

- **COMPARABILA B**: internet si informatii telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cismadie-IDrM7o>pentru

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/510-mp-teren-vanzare-cismadie-3156673>

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

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

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

Ipoteze speciale –

- teren atribuit conform legii 15/2003 cu titlu de folosinta gratuit in favoarea pf Ruja Nicolae Andrei
- pe teren exista constructii –casa de locuit

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 structurata dupa cum urmeaza:

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

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și 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 și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea 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. 106241 –nr. cerere 38555 din 11.04.2022
- Certificat de urbanism cu nr.517/06.06.2022;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

-Plan de situatie Da

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, Imobilul este considerat construit .

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Lunga 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:

- 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 LUNGA 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 Cisnadie, cu acces din strada Lunga FN , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la mediana localității Cisnadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada LUNGA 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

Teren intravilan cu suprafata 384 mp din acte si 384 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 517/06.06.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnadie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnadie, avand destinatia curti – constructii –

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

, cu deschidere d = 15 ml la str.;

* situat in INTRAVILAN, PROPRIETARI: A1.1-INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/1

RUJA NICOLAE ANDREI ; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIEDOMENIUL

PRIVAT; A1 -INTABULARE CU DREPT DE CONCESIUNE ASUPRATERENULUI PE DURATA

*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 RUJA NICOLAE ANDREI .

* zona protejata NU

* cu interdictii de construire NU

* zona declarata de interes public NU

- Forma terenului: regulată – puțin în pantă, neavantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. LUNGA FN,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitii rezidentiale 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 Cisnădie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate în functie de suprafata si zona de amplasare.

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 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 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 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 (Caseta 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
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_03_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2022 ([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 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 turism au un impact direct, toate companiile care depind de întâlniri în persoană pentru a gestiona vânzările și pentru a dezvolta afacerile sunt afectate. Multe firme vor intra în faliment, pentru ca nu vor avea suficiente încasări. Multe contracte vor rămâne în stand-by sau nu se vor realiza. Multe asociații și fundații nu vor mai beneficia de fonduri pentru continuarea activităților și probabil își vor opri activitatea. Oamenii își vor schimba obiceiurile de consum. Produsele se vor scumpli.

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practice 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 mări pensile 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 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-2022/>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

RAPORT DE EVALUARE -Nr.1717/10.06.2022- CLIENT : Orasul Cisnădie

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane –situate in orasul Cisnădie , jud. SIBIU median

Pe piata imobiliară locala se manifestă o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei piete ipotecare veritabile în primii ani ai tranzictiei .

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor in aceste zone au crescut continuu in ultimi ani, datorita facilitatilor 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 remarcă o puternică cumpărare pe piața imobiliară determinată 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 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 dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei

RAPORT DE EVALUARE- Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 aceeasi 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** .

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.

RAPORT DE EVALUARE - Nr.1717/10.06.2022 - CLIENT : Orasul Cismadie-

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

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

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

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

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

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

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

d) dacă există autorizație de construire.

- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

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

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

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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 comparatiei directe

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	49.000 LEI echivalent 9.915 euro
---	---

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 49.000 LEI echivalent 9.915 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informații din piață,

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

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață:

49.000 LEI echivalent 9.915 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Carte Funciara Nr. 106241 Comuna Oras/Municipiu Cisnădie

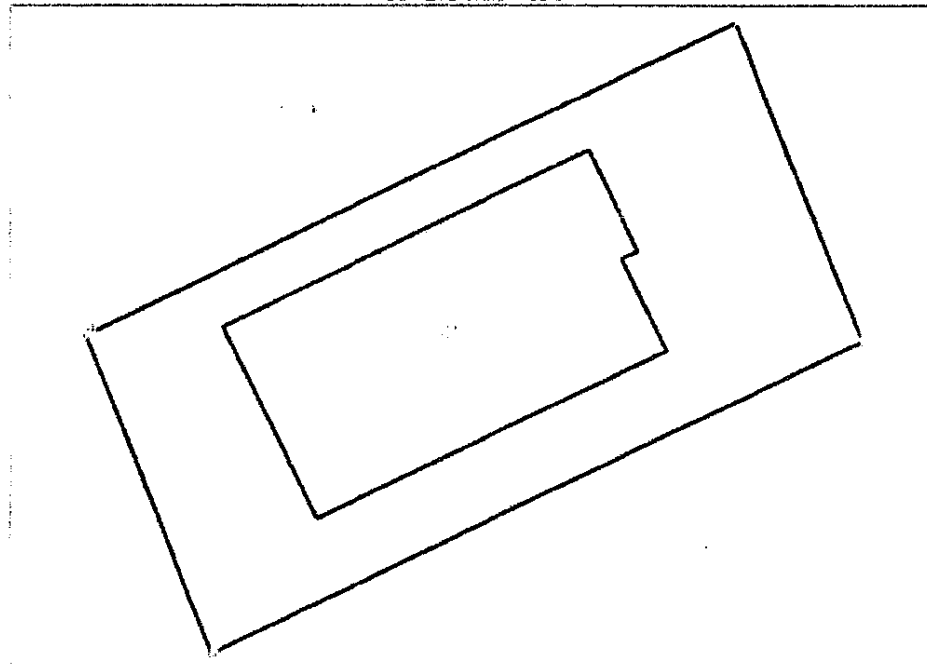
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata [mp]*	Observati / Referinta
106241	384	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Destinatie	Suprafata [mp]	Tarlu	Parcela	Nr. topo	Observati / Referinta
1	cursi constructi	DA	384	-	2066/4/1.1.3	-	lot 10 MOBILITATE ESTE IMPREMU

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. [mp]	Situatie juridica	Observati / Referinta
A11	106241-C1	constructii de locuinte	133	Cu acte	S constructa la sol 133 mp. S constructa desfacuta 133 mp. Casa de locuit compusa din terasa acoperita, hol intrare living, ba, dormitor, bucatarie, dormitor, dormitor baie, bucatarie camera

Lungime Segmente

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

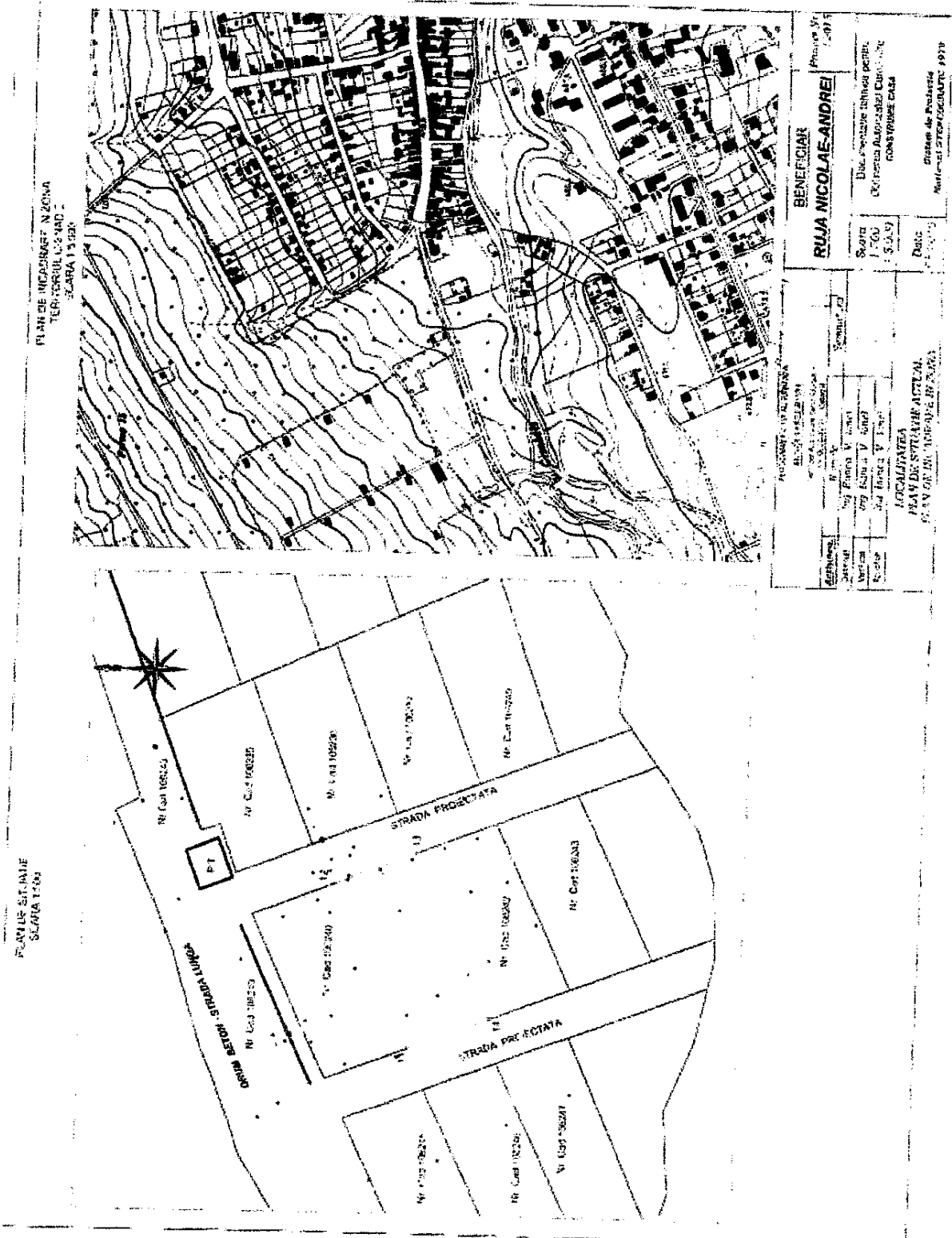
Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	28.434
2	3	13.555

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@svaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnadi



BENEFICIAR		Rujia Nicolae Andrei	
Sursa: Dispozitie eliberata pentru Obiectivul Anuntatului Cladirei noi construite casa		Data: 10.06.2022	
Scara: 1:500		Autoritatea: Oficiul de cadastru si cartografiere	
Proiectant: S.C. EVALUARI AZ		Localitatea: CISNADII	
Verificat: Tomi Sorin Toma		Plan de situatie actualizat	
Date: 10.06.2022		C.A.N. 01/2014/10.06.2022	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

F.5.1
 pag 1.



ROMÂNIA

JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr 10286 din 31/05/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr 517 din 06/06/2022

În scopul: VANZARE IMOBIL-TEREN

Că urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE PRIN PRIMAR GHEORGHE HUJA
 cu sediul în județul SIBIU oras CISNĂDIE satul cod poșta
 555300 Piața Revoluției nr 18 bloc scara et ap tel/fax
 0749348846 e-mail - înregistrată la nr 10286 din 31/05/2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu CISNĂDIE satul
 cod poștal LUNGA nr FN bloc - scara - et - ap - sau identificat
 prin CF 106241 nr. topografic / nr cadastral 106241 /

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG aprobată
 prin Hotărârea Consiliului Local CISNĂDIE nr 238 / 2015

în conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 republicată cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este
- situat în INTRAVILAN PROPRIETARI B2) cu drept de administrare CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNĂDIE, B3) cu drept de Proprietate dobândit prin Lege, cota 1/1 DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNĂDIE, Intabulare drept de FOLOSINȚA CU TITLU GRATUIT L 15/2003 dobândit prin Lege cota 1/1 RUJA NICOLAE ANDREI
- grevat cu servitute NU
- zona protejată NU
- cu interdicții de construire NU
- zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII
- destinația: Locuințe în regim de construire izolat și cuplat
- Stabilită prin P.U.G aprobat cu H.C.L. 238/2015, H.C.L. 154/2021
- reglementări fiscale: H.C.L. 66/2021 ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: DEZMEMBRARE CF PUZ APROBAT CU HCL 209/2013.
- * LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SI IZOLAT in regim de construire CUPLAT este necesar un front de 12.00m cu o suprafata de minim 250.00mp si in regim de construire IZOLAT este necesar un front de 14.00m cu o suprafata de minim 350.00mp.
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT retras cu minim 5m fata de aliniament. Clădirile nu vor depăși adâncimea de 15m fata de aliniament
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Retras cu minim 1/2 din H, dar nu mai puțin de 3.00m fata de limitele laterale retras cu min.mt 1/2 din H, dar nu mai puțin de 5.00 m fata de limita posterioară
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR se propune crearea unor drumuri cu latimea de 9m, se vor realiza minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate localiva, in interiorul parcelelor conform Ordin 119 art 4, lit a) si Ministerului Sanatatii Populare;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR P+1, P+M (H max la cornisa=7m si Hmax la coama/atic=9m)
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje.
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Realizare spații pentru pubere conform Ordin 119 art.4, lit a) si Ministerului Sanatatii Populare;
- * POTmaxim=40%
- * CUTmaxim=1.2mp ADC/mp teren
- * SPAȚII VERZI=min.mt 50% din suprafata terenului.
- * ÎMPREJMUIRI retras cu minim 4m din axul drumului pentru modernizarea acestuia L2 - Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.00m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu, gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.
- * LUCRĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI STRAZILE REZULTATE ÎN URMA PUZ-UD VOR FI PRELuate ÎN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACĂ AUA FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITĂȚILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC.
- * suprafata terenului 384mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul de clarat pentru

VANZARE IMOBIL-TEREN

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de

construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției, în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

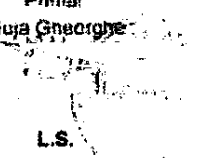
F.6.1
 (pag 3)

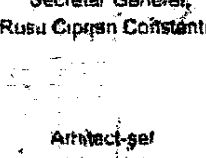
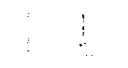
5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului: teren și/sau construcție sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).
- c) Documentația tehnică - D T după caz (2 exemplare originale)

DTAC	DTOE	DTAD
d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism		
d 1 Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie)		Alte avize/acorduri
- alimentare cu apă	- gaze naturale	
- canalizare	- telefonizare	
- alimentare cu energie electrică	- salubritate	
- alimentare cu energie termică	- transport urban	

- d 2 Avize și acorduri privind
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
 - d 3 Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - d 4 Studii de specialitate (1 exemplar original)
 - e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie).
 - f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)
- Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii

Primar
 Huja George

 L.S.

Secretar General,
 Rusu Ciprian Constantin

 Arhitect-șef
 Julia Iditeia

 Intocmit
 Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei conform chitanței nr. 0 din 10.06.2022
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 10.06.2022

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

F.6.1
(pag 4)

În conformitate cu prevederile legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**
de la data de până la data de

După această dată o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT.

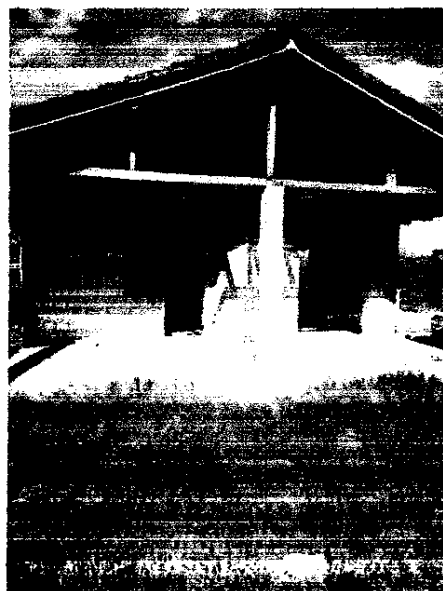
Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr din
Transmis solicitantului la data de

FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Clisnadie



Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
Anexa A Evaluare teren

NR. CF

106241 Nr. cad/Top

106241

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		28,00	75,00	44,12
Data ofertarii		Iunie 2022	Iunie 2022	Iunie 2022
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		26,60	71,25	41,91
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Localizare	Cismadie -Lunga FN	Cismadie -inferior	Cismadie -similar	Cismadie -inferior -lasirea spre sibiu
		10%	0%	10%
		3	0	4
Preț ajustat (Euro / mp)		29,26	71,25	46,11
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	384,00	400	1.000	510
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	5%	3%
		0	3,56	1,38
Preț ajustat (Euro / mp)		29,26	74,81	47,49
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	fara	similar	in apropiere
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		5%	0%	5%
		1	0	2
Preț ajustat (Euro / mp)		30,72	74,81	49,86
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 15,35	deschidere 14,33 ml raport laturi -similar	superior - deschidere 17,5ml-superior	deschidere-25 ml rap. Latuzi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	-20%	-20%
		0,00	-14,96	-9,97
Preț ajustat (Euro / mp)		30,72	59,85	39,89
Amenajare	construit	liber	se vinde cu constructii	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-5,00	-35,00	-10,00
Preț ajustat (Euro / mp)		25,72	24,85	29,89
ajustare totală brută		9	54	28
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		32,6%	71,4%	63,3%
Preț ajustat (Euro / mp)	25,72	25,72	24,85	29,89

Suprafața teren exclusiv = **384,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,9419**
 Valoare teren exclusiv = **48814 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita= **49.000 LEI**
 echivalent **9.915 EURO**

RAPORT DE EVALUARE- Nr.1717/10.06.2022- CLIENT : Orasul Cisnadle

***NOTA;** Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 5% intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica;vanzatorul nu este dispus sa negocieze 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 A, C , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari pozitive la comparabila B, C intrucat aceasta are suprafata mai mare fapt ce o face mai putin atractiva pe piata imobiliara -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 B,C acestea avand deschideri optime mai mari dar si se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - teren situat in prelungirea altui teren ;s-au aplicat ajustari negative la comparabila A intrucat terenul este liber (-5Euro)

ajustari negative la comparabila B (-35Euro) terenul se vinde cu constructii , ajustari negative la comparabila C (-10euro) terenul este liber;

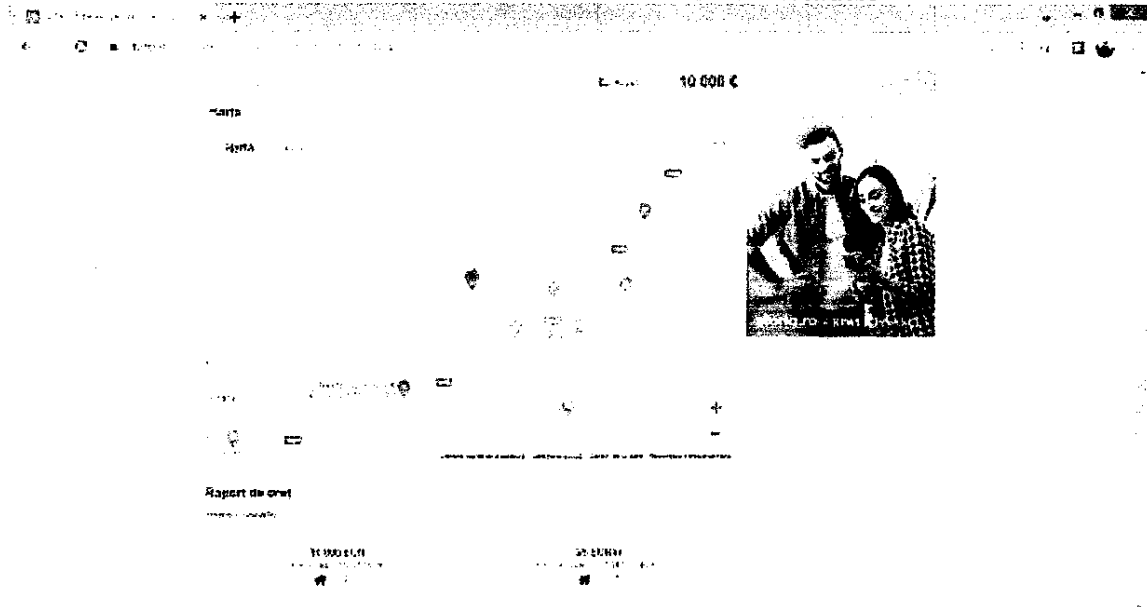
RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

Date despre vânzari și cotații

Comparabila

The screenshot shows a real estate listing on the 'storia.ro' website. The main heading is 'LAND FOR SALE' in large white letters on a black background. To the right, the text reads 'CISNADIE PARCELE DE VANZARE' and 'Suprafata 400-100mp Prit 25euro/mp'. A price tag of '10 000 €' is displayed. Below the main image, there is a 'Prezentare generala' section. A 'KIWI FINANCE' advertisement is visible on the right side of the page. The browser's address bar shows the URL 'www.storia.ro/...'. The Windows taskbar is visible at the bottom of the screenshot.

RAPORT DE EVALUARE- Nr.1717/10.06.2022- CLIENT : Orasul Cisnadie



<https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-vanzare-cisnadie-IDqS2Q>

Comparabila B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

75 000 €

Vand teren intravilan in orasul Cisladie

75 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren	1.500m	Tip teren	...
...

Descriere scurtă

Prezentăm în vânzare teren intravilan în orasul Cisladie, județul Vaslui, cu o suprafață de 1.500 m². Terenul este situat în apropierea drumului național nr. 10 și este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de agrement. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este în stare bună de întreținere. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați agentul nostru imobiliar.

Panoul de caracteristici

75 000 €

MAPA

HELP UKRAINE

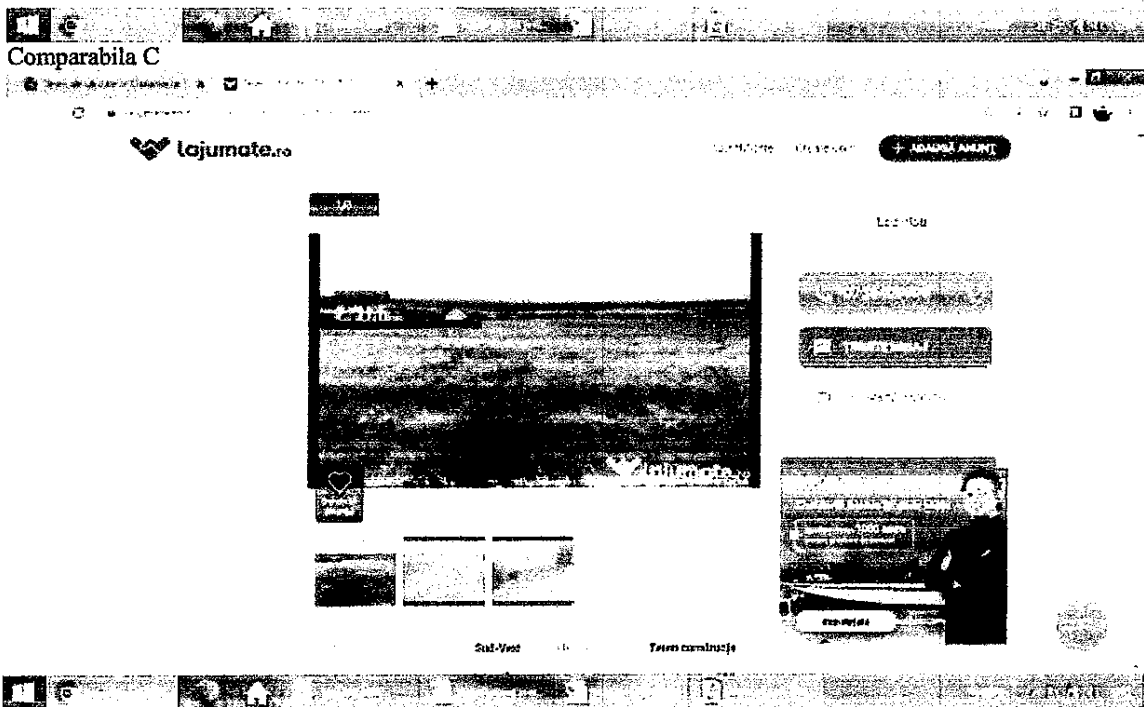
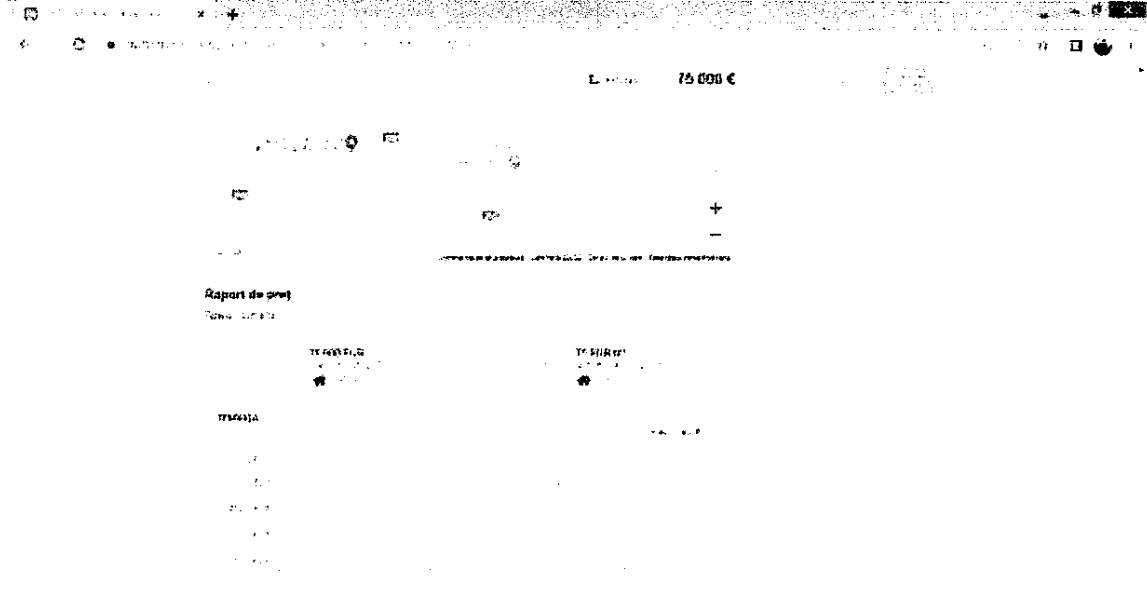
mai mult pe otr.ro/helpua

Raport de pret

75.000 €	75.000 €
----------	----------

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cisladie-IDrM7o>

RAPORT DE EVALUARE- Nr.1717/10.06.2022- CLIENT : Orasul Cismadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Clisnadie

Teren cu utilitate Si ca 510mp

22,500 €

Favorite

Proiect: 44120, Suprafata util: 510 mp

Clasificarea teren: Impozabil, Caracteristici: Cultivata

Descriere: Teren utilitate in Clisnadia, județul Cluj, cu o suprafata utila de 510 mp. Terenul este situat in zona de dezvoltare a orasului Clisnadia, la o distanta de aproximativ 10 km de Cluj-Napoca. Terenul este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de recreere. Pentru mai multe detalii, contactati-ne la numarul de telefon 0723 006 291.

Prezentare

Teren utilitate Si ca 510mp

22,500 €

Favorite

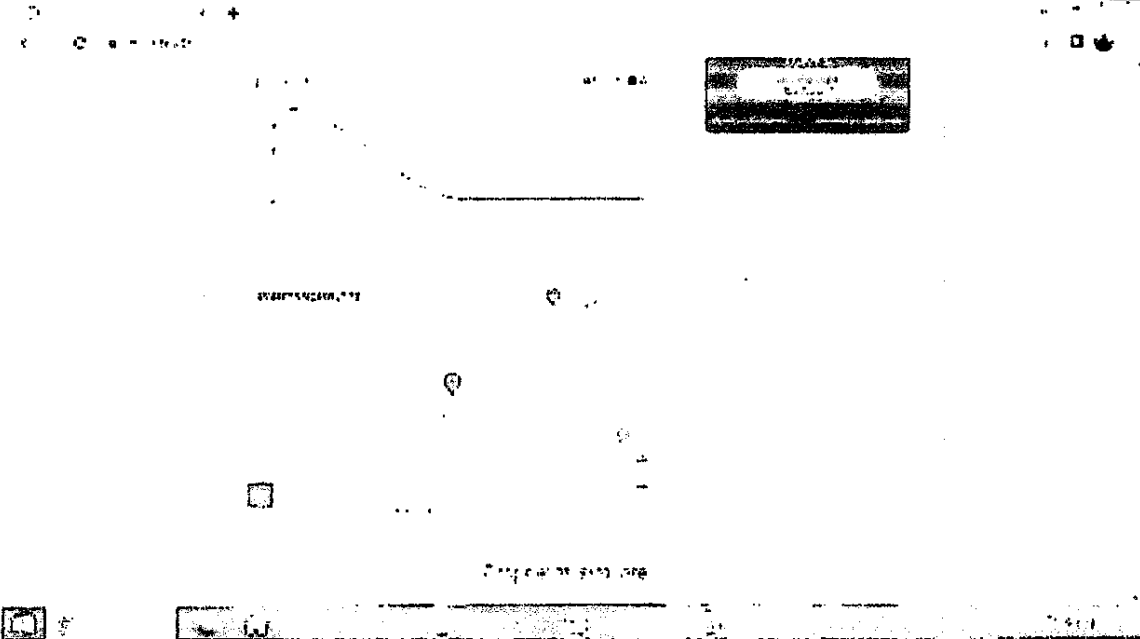
Proiect: 44120, Suprafata util: 510 mp

Clasificarea teren: Impozabil, Caracteristici: Cultivata

Descriere: Teren utilitate in Clisnadia, județul Cluj, cu o suprafata utila de 510 mp. Terenul este situat in zona de dezvoltare a orasului Clisnadia, la o distanta de aproximativ 10 km de Cluj-Napoca. Terenul este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de recreere. Pentru mai multe detalii, contactati-ne la numarul de telefon 0723 006 291.

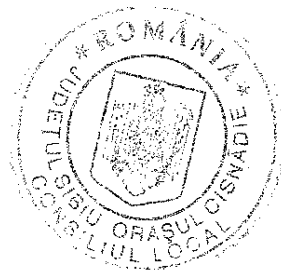
Prezentare

RAPORT DE EVALUARE Nr.1717/10.06.2022 CLIENT : Orasul Cisladie



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/510-mp-teren-vanzare-cisladie-3156673>

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
DANIEL FLOREA**



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