

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 161

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 394 mp situat în Cisnădie, str.Irisului nr.13 identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Nadu Simona

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 12779/15.07.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 12780/15.07.2022 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 394 mp situat în Cisnădie, str.Irisului nr.13 identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Nadu Simona, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 821/26.07.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 793/25.07.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 643/27.07.2022;

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. 1723/10.07.2022 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 12778/15.07.2022 întocmit de către expert evaluator PF AL Tomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în Cisnădie, str. Irisului nr.13, identificat prin CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272 în suprafață de 394 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 394 mp, identificat în CF 103272 Cisnădie, nr.topografic 103272, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Irisului nr.13, către Nadu Simona.

Art.3 Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 53.000 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 28 iulie 2022, cu 19 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANIEL FILOREA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

EvaluariAZ.ro

15. IUL. 2022

AL TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEV 10106
Web
Facebook
Tel: +40 0723 006 281
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cîsnădie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafața de 394 mp din acte-
masurata 394 mp:

Adresa: Cîsnădie , strada IRISULUI , NR. 13,

Proprietar: Orasul Cîsnădie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cîsnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cîsnădie

Data inspectiei: 07.07.2022

Data evaluării: 10.07.2022

Data întocmirii raportului de evaluare: 10.07.2022

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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
Catre:

Orasul Cisnădie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnădie, 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.1723/10.07.2022 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 vânzarile 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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Nr. raport/1723/10.07.2022

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadie		
Nume proprietar	Orasul Cisnadie-domeniul privat		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadie/strada IRISULUI , NR. 13,		
Carte Funciara nr.	103272		
Numar cadastral	103272		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 103272 –nr. cerere 63723 din 29.06.2022 -Certificat de urbanism cu nr.622/05.07.2022 ; -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	Constructie: -Nadu Simona Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;		
Teren	St (mp)	Din acte 394 ; masurata 394	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9454		
Valoare abordare prin comparatii	53.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	07.07.2022		
Data evaluarii	07.07.2022		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	53.000	LEI	10.717 EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat median
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare mediana/ 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)	Nu e cazul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

sau categorii de urgenta (U1-U3)	
Utilizare	<i>-teren concesionat , pe teren se afla o clocuinta apartinand pf Nadu Simona</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.;</i> <i>Sarcini/servituti; Nu sunt</i> <ul style="list-style-type: none"> - Teren construit si concesionat - Teren aflat in prelungirea unui teren

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2022



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 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 Juridica: 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 394 , CF 103272 nr. cad 103272 ;

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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadle

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 622/05.07.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnadle; terenul

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

NADU SIMONA ;

A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISNADIE DOMENIUL

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

*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 NADU SIMONA .

* 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 inscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadle , str.IRISULUI , NR. 13, , Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

103272

Carte Funciara:

103272

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

Sacte=394 mp ;Smas =394 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: 07.07.2022

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

Data evaluarii: 07.07.2022

Data intocmirii raportului: 10.07.2022

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie**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/vand-teren-intravilan-in-orasul-cisladie-IDrW7> pentru

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-orasul-cisladie-IDrW7> pentru

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

<https://www.imobiliare.ro/agentii/510/proprietari-privatizari-cisladie-3150073>

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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Clisnadia

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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladle

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 destinatar 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 atribut conform legii 15/2003 cu titlu de folosinta gratuit in favoarea pf Nadu Simona
- pe teren exista constructii –casa de locuit

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Raportul de evaluare sau oricare 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 conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de 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 si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scazut si se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației si, implicit, a reducerii cererii,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
 care ar putea conduce la reducerea preturilor.

- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu Informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piața . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

Riscurile care sunt de 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 să dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

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

- Extras cf cu nr. 103272 –nr. cerere 63723 din 29.06.2022
- Certificat de urbanism cu nr.622/05.07.2022 ;
- Plan de situație Da

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat construit .

2. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cismadie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Irisului , Nr. 13 , 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 IRISULUI , NR. 13,
- 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 Irisului , Nr. 13 , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la mediana localității Cismadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada IRISULUI , NR. 13, 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 394 mp din acte si 394 mp - masurata, categoria de folosinta: curti constructii, cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 622/05.07.2022 ; eliberat de Primaria Orasului Cismadie; terenul se afla in intravilanul localității Cismadie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 12 ml la str.;

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

NADU SIMONA ; A1 -INTABULARE CU DREPT DE PROPRIETATE COTA 1/10RASUL CISMADIEDOMENIUL

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

*E proprietarul constructiilor COTA 1/1 NADU SIMONA .

* zona protejata NU

* cu interdictii de construire NU

* zona declarata de interes public NU

- Forma terenului: regulată – puțin în panta, neavantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. IRISULUI , NR. 13,
- 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

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotararile Consiliului Local al localitatii Cisnadie, impozitele pe terenurile urbane și amenajamente, sunt aplicate în funcție de suprafața și zona de amplasare.

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

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții cât ocazional pentru activitate servicii de închirieri în scop parcaje auto, sau către societăți comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piața este o piața a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțării, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piața stabilă, așezată cu posibilități de creștere.

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminară a economiei:

Perspectivă 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).

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Clisnadle

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 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 calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Economia română

Creșterea PIB real în zona euro s-a situat la 0,1% în trimestrul IV 2019, nivel inferior celui estimat în proiectțiile 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.casadembravita.ro/2022/07/10/analiza-actuala-privind-activitatea-economica-romaneasca/>

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2022 (). 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 scumpi.

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

<https://www.casadembravita.ro/>

<https://www.casadembravita.ro/piata-imobiliară-va-fi-aiiccuia-o-noua-criză-care-deja-evidență-martie-2022/>

Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cîsnadie
 in orasul Cîsnadie , jud. SIBIU periferic**

Pe piata imobiliara locala se manifesta o scadere a cererii, pentru achizitionarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistentia unei pietei ipotecare veritabile in primii ani ai tranzictiei .

In analiza acestei pietei 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 continua scadere.

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 comparație 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,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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	53.000 LEI echivalent 10.717 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 comparației vânzătorilor 53.000 LEI echivalent 10.717 EURO

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:

53.000 LEI echivalent 10.717 EURO

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 facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

intervenii 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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

F 6 1



ROMANIA

JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNADIE

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

10.07.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1723 / 10.07.2022

In scopul VANZARE ÎNDEPLIN REPARTIZAT CULEȘOARA 15 2017

Căruia i s-a făcut cadastrul de către PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNADIE
 din județul Sibiu, în data de 10.07.2022, în baza
 a planului de cadastru nr. 100272/10.07.2022
 înregistrat la nr. 11998/10.07.2022

pentru imobilul teren cu scop investițional situat în localitatea Sibiu, județ Sibiu, CISMADIE, județ Sibiu
 cu suprafața de 555,502 m² (RĂȘUCI) în baza planului de cadastru nr. 100272 nr. topografic și nr. cadastral 100272/10.07.2022

Informații detaliate referitoare la proprietatea în cauză se pot consulta în baza de date a cadastrului imobilelor din România, la adresa www.cadastru.ro

Informații detaliate referitoare la legislația în vigoare în materie de cadastru și de urbanism se pot consulta în baza de date a cadastrului imobilelor din România, la adresa www.cadastru.ro

SE CERTIFICA:

1 REGIMUL JURIDIC

- * teren în deținere
- * teren în deținere privată, în baza legii nr. 100/1990 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul autorității publice și evitarea corupției, art. 14 alin. 1
- * teren de folosință a terenului național SIMONA CUTA ȘI ANABULARE, grup de proiecte așezare în zonă de dezvoltare urbană, în baza planului de cadastru nr. 100272/10.07.2022 înregistrat la nr. 11998/10.07.2022
- * ROMANIA SA
- * zonă protejată NU
- * zonă protejată NU
- * zonă interzică de construcție NU
- * zonă declarată de interes public NU

2 REGIMUL ECONOMIC

- * înscris în planul de dezvoltare urbană
- * teren în deținere privată, în baza legii nr. 100/1990 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul autorității publice și evitarea corupției, art. 14 alin. 1
- * teren în deținere privată, în baza legii nr. 100/1990 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul autorității publice și evitarea corupției, art. 14 alin. 1
- * înscris în planul de dezvoltare urbană

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

Inscrier privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<p>NADU SIMONA</p> <p>Act de vânzare-cumpărare nr. 8412/30/01/2020 de vânzare-cumpărare de PE MARIA MIHAELA NADU SIMONA către Nadu Simona în baza încheierii bancii creditului nr. plata de folosință de nr. 12/2020 încheiată la data 12/01/2020.</p> <p>Act de vânzare-cumpărare nr. 8412/30/01/2020 de vânzare-cumpărare de PE MARIA MIHAELA NADU SIMONA către Nadu Simona în baza încheierii bancii creditului nr. plata de folosință de nr. 12/2020 încheiată la data 12/01/2020.</p> <p>ALPHA BANK ROMANIA SA</p>	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

FOTOGRAFII



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.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladle

Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

NR. CF

103272 Nr. cad/Top

103272

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		28,00	75,00	44,12
Data ofertării		Julie 2022	Julie 2022	Julie 2022
Pret de vânzare 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 piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	71,25	41,91
Localizare	Cisnădie -Irisului , Nr. 13	Cisnădie -inferior	Cisnădie -similar	Cisnădie -inferior -iesirea spre sibiu
		10%	0%	10%
		3	0	4
Preț ajustat (Euro / mp)		29,26	71,25	46,11
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	394,00	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 utilități (Euro / mp)		5%	0%	5%
		1	0	2
Preț ajustat (Euro / mp)		30,72	74,81	49,86
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de	deschidere 14,33 ml	superior -deschidere 17,5ml-	deschidere-25 ml rap. Laturi
	12	raport laturi -inferior	superior	1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		5%	-10%	-20%
		1,54	-7,48	-9,97
Preț ajustat (Euro / mp)		32,26	67,33	39,89
Amenajare	construit	liber	se vinde cu constructii	liber
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-5,00	-35,00	-10,00
Preț ajustat (Euro / mp)		27,26	32,33	29,89
ajustare totală brută		11	46	28
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		38,1%	61,4%	63,3%
Preț ajustat (Euro / mp)	27,26	27,26	32,33	29,89

Suprafața teren exclusiv = **394,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,9454**
 Valoare teren exclusiv = **53114 LEI**
 Valoare totală teren rotunjită= **53.000 LEI**
 echivalent **10.717 EURO**

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 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. Cuanumul 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 orasulu ;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

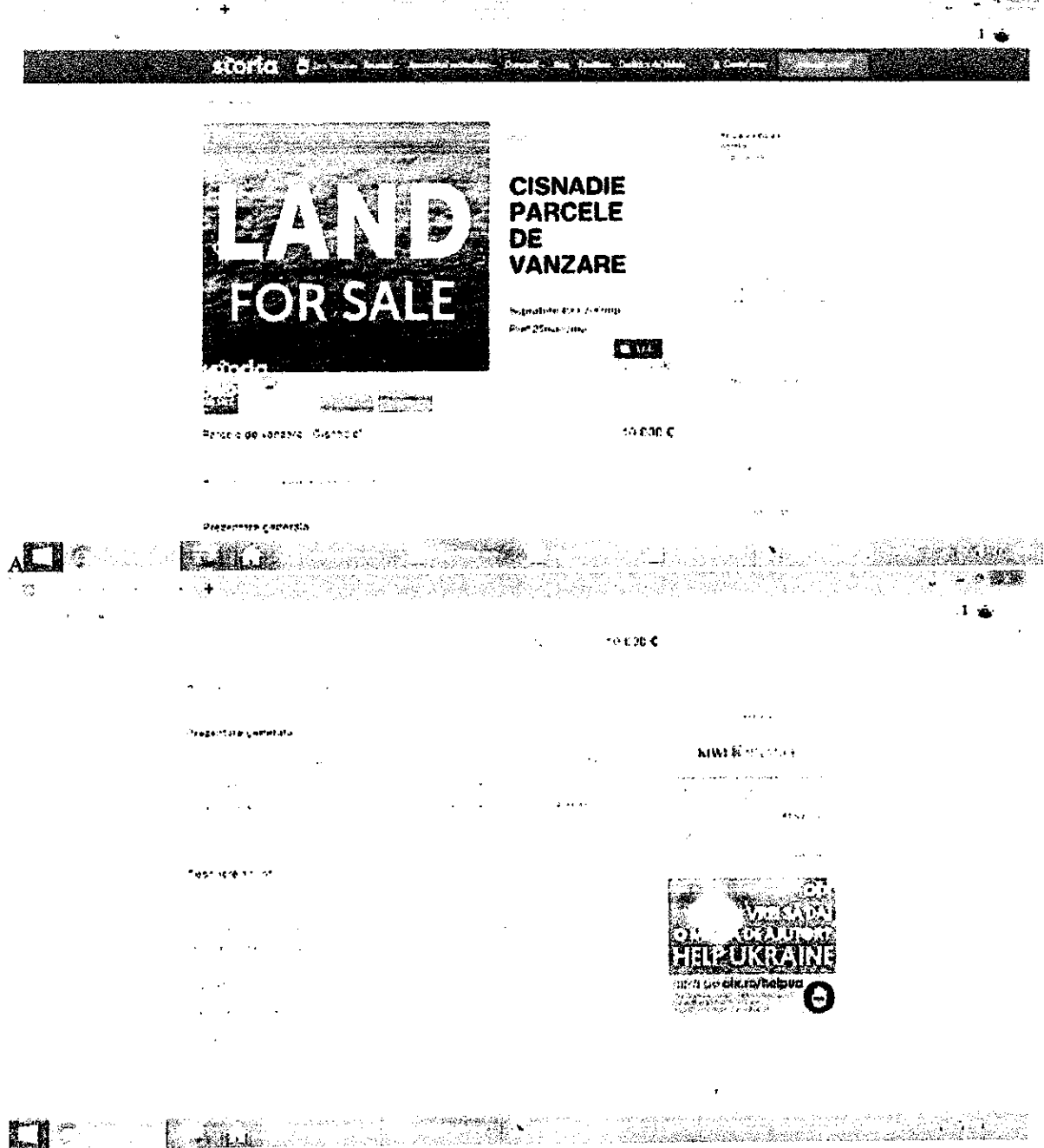
Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

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

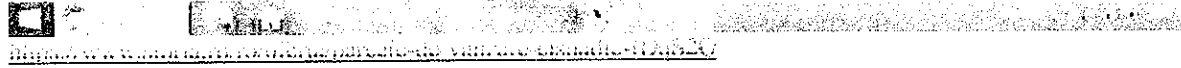
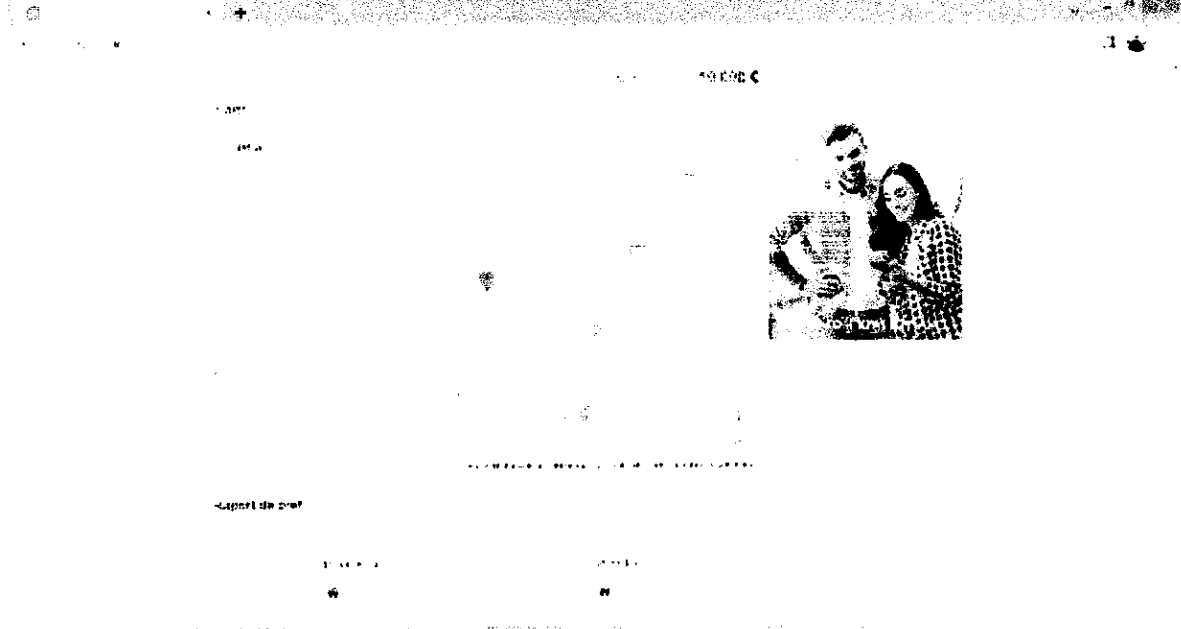
Ajustare pentru amenajare - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A ,B,C intrucat terenul este liber (-5Euro) ajustari negative la comparabila B (-35Euro) terenul se vinde cu constructii , ajustari negative la comparabila C (-10euro) terenul este liber;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
Date despre vânzari și cotații

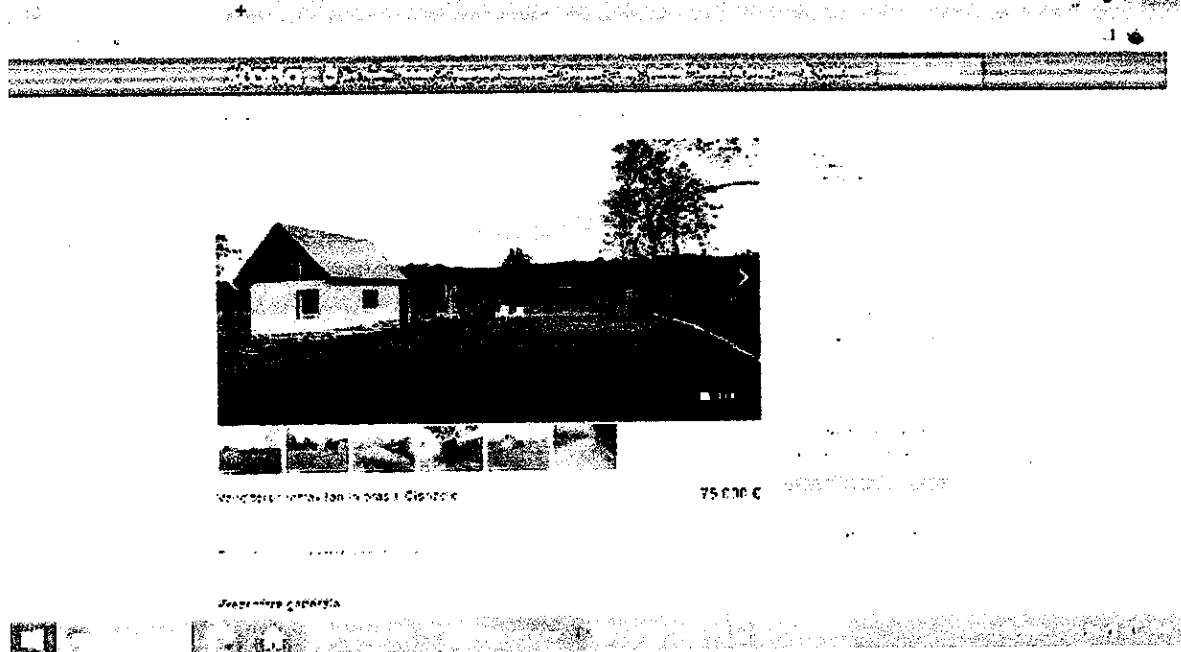
Comparabila



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie



Comparabila B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

The screenshot shows a document page with a table. The table has two columns. The first column contains text, and the second column contains numerical values. The values in the second column are 75.000 €, 75.000 €, and 75.000 €. There is a logo for 'HELP UKRAINE' on the right side of the page. The logo includes the text 'HELP UKRAINE' and 'www.evaluari.ro/helpua'.

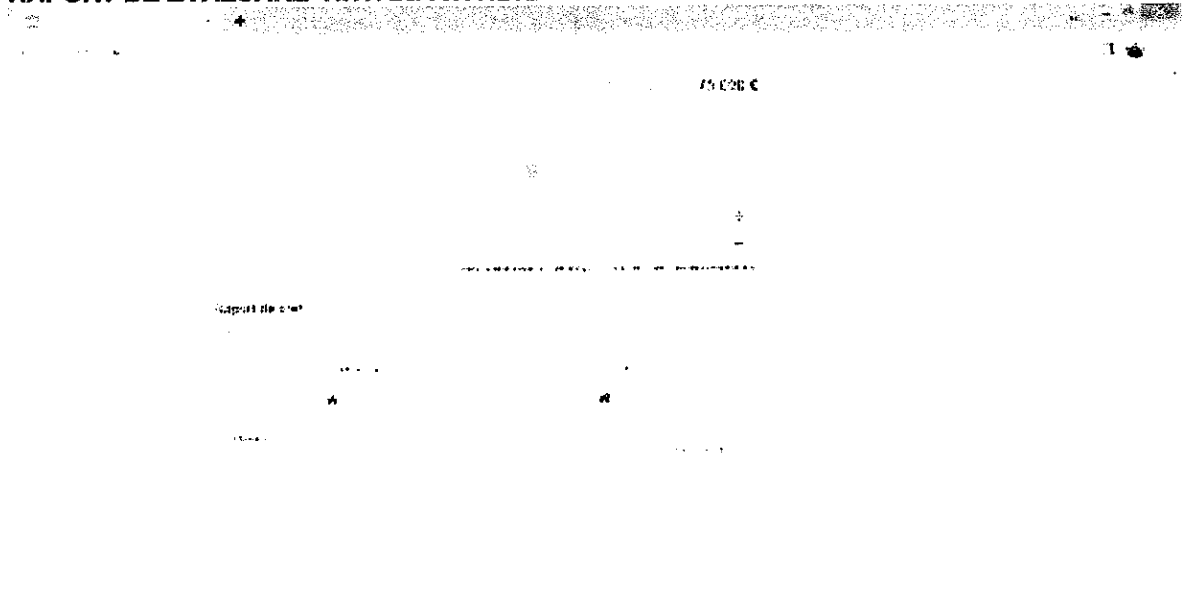
	75.000 €
	75.000 €
	75.000 €

The screenshot shows a document page with a table. The table has two columns. The first column contains text, and the second column contains numerical values. The values in the second column are 75.000 €, 75.000 €, and 75.000 €. There is a logo for 'HELP UKRAINE' on the right side of the page. The logo includes the text 'HELP UKRAINE' and 'www.evaluari.ro/helpua'.

	75.000 €
	75.000 €
	75.000 €

...

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



Comparabila C



EvaluariAZ.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1723/10.07.2022 CLIENT : Orasul Cisladle

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANIEL FLOREA**



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