

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 244

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 802 mp. din acte respectiv 809 mp măsurată situat în orașul Cisnădie, str. Mălinului nr. 8, identificat prin CF nr.106154 Cisnădie, nr. topografic 106154, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 24 noiembrie 2022, în număr de 18 consilieri;

Văzând Referatul de aprobare nr. 19929/24.10.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 19930/24.10.2022 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 802 mp. din acte respectiv 809 mp măsurată situat în orașul Cisnădie, str. Mălinului nr. 8, identificat prin CF nr.106154 Cisnădie, nr. topografic 106154, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 910/22.11.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 871/22.11.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orașenească și comerț nr. 725/23.11.2022;

În conformitate cu art. 364 alin.(1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr.1734/21.10.2022 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.19890/24.10.2022, întocmit de către expert evaluator PF AL TOMI SORIN TOMA privind imobilul identificat prin CF nr. 106154 Cisnădie, nr. topografic 106154, în suprafață de 802 mp.din acte, respectiv 809 mp, situat în Cisnădie, str. Mălinului nr.8, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin prin CF nr. 106154 Cisnădie, nr. topografic 106154, în suprafață de 802 mp.din acte, respectiv 809 mp, situat în Cisnădie, str. Mălinului nr.8, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarului construcției de pe acest teren, înscrisă în CF 106154 Cisnădie, identificat prin nr.crt.A1.1, top: 106154-C1, către societatea Emacris SRL.

Art.3 Valoarea contractului de vânzare-cumpărare este de 199.000 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 60 zile de la adoptarea prezentei.

Art.4 Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei și poate să își exprime opțiunea în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de Primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică și Direcția economică.

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

Adoptată în Cisnădie, la data de 24 noiembrie 2022, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA MARIA LUCHIAN-IONESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN/CONSTANȚIN RUSU**



Difuzare:

- Instituția Prefectului Județului Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Compartimentul administrarea domeniului public și privat
- Direcția economică
- Compartiment impozite și taxe
- Compartiment financiar contabilitate
- Societatea EMACRIS SRL, oras Cisnădie strada Mălinului nr.8.
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

Red./Dact.I.V.

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.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 802 mp din acte-
masurata 809 mp:

Adresa: Cisnadie , strada MALINULUI , NR. 8

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 21.10.2022

Data evaluării: 21.10.2022

Data intocmirii raportului de evaluare: 21.10.2022

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.1734/21.10.2022 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 imobil, 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.1734/21.10.2022 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

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia		
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul privat		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadia/strada MALINULUI , NR. 8		
Carte Funciara nr.	106154		
Numar cadastral	106154		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 106154 –nr. cerere 37790 din 07.04.2022 -Certificat de urbanism cu nr.667 din 04.08.2022 ; -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	Constructie: -EMACRIS S.R.L. Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;		
	Teren	St (mp)	Din acte 802 ; masurata 809
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9360		
Valoare abordare prin comparatii	199.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	18.10.2022		
Data evaluarii	18.10.2022		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	199.000	LEI	40.300 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 median.
Acces	Da Drum public
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
Incdrare in clase de risc seismic (I-IV)	Nu e cazul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

sau categorii de urgenta (U1-U3)	
Utilizare	-teren concesionat , pe teren se afla un imobil apartinand EMACRIS S.R.L.
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc. ; Sarcini/servituti; Nu sunt - 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



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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

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

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **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 802 mp din acte si 809 mp din masuratori , CF 106154 nr. cad 106154 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: partial imprejmuire

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 667 din 04.08.2022; eliberat de Primaria Orasului

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
Cisnădie; terenul

1. REGIMUL JURIDIC

*T esriteunaut li nes tleN:TRAVILAN, PROPRIETAR: Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dabandit prin

Conventie, cola 1/1 SC EMACRIS SRL; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cot91/1

ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT;

Intabulare, drept de SUPERFICIE, cumparare, dobandit prin

*C onventie cota 1/1 EMACRIS SRL

* zona protejata NU

* cu interdictii de construire NU

* zona declarata de interes public Nu

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala: CURTI CONSTRUCTII

* destInatia: A -ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE

* Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L 238/2015; H.C.L.154/2021

* reglementari fiscale. H.C.L. 66/2021 ; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

* SUBZONA:A -ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE

+ UTILIZARI APMIS.E:A-activita!i productive agro-industr.iale nepoluante desfaSurate in constructii agroindustriale

mici si mijlocii, distribufla și depozltarea bunurilor si materialelor, cercetarea agro-industrială,

activitati industrjale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant care necesita suprafete mari de teren

Cuprind suprafete de. parcare pe^ntu angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane -

incarcat, d.escarcat si manevre. In.n?.od obișnuit sunt permise activitalile care necesita spatii mari in jurul

cladirilor si care nu genereaza emisu poluante, garaje publice sau private. * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR..

* AMPLASAREA CLADIRILOR

* AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

F.6.1

LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: Strazile rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat

carosabilul cat si trotuarele si au lluminat public

*SUPRAFATA TERENULUI:802mp

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str. MALINULUI , NR. 8, Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

106154

Carte Funciara:

106154

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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

Sacte= 802 mp ;Smas = 809 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 evaluarii:

Data inspectiei: 18.10.2022

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

Data evaluarii: 18.10.2022

Data intocmirii raportului: 21.10.2022

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
preluate din următoarele**Vanzari:**

pentru **COMPARABILA A**: internet si informatii telefonice

- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-X82M130F1>

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

- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-XCSI1301B>

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1550-mp-teren-vanzare-cisnadia-1-3304641>

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 verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

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

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

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

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

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

Ipoteze speciale –

- pe teren exista constructii – imobil folosit de proprietarul constructiilor
- Suprafata evaluata este egala cu suprafata masurata

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai



RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
 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 conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

13. Riscul evaluării

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului



RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
 de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;

- tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

Riscurile care sunt de regulă 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuie sa dimensionate ca potentiale 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. 106154 –nr. cerere 37790 din 07.04.2022
- Certificat de urbanism cu nr.667 din 04.08.2022 ;
- Plan de situație Da

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

2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cismadie

Proprietatea face parte din zona rezidențială și industrială Strada MALINULUI , NR. 8, zona în stagnare ;

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

Utilități:

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

Artere de circulație:

- Auto: Strada MALINULUI , NR. 8
- Trasee suprafață: stație de autobuz la distanță relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cismadie, cu acces din strada Malinului , Nr. 8 , zona preponderent rezidențială de case/vile, dar și obiective de industrie mică, în dezvoltare, situată la mediana localității Cismadie zona B.
- Accesul la teren se face din strada MALINULUI , NR. 8 strada asfaltată cu o bandă pe sens;

- 4. Absența poluării în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse spre valorificare nu induc suspiciuni de poluanți.**

5. Decrierea terenului

Date generale

Teren intravilan cu suprafața 802 mp din acte și 809 mp - măsurată, categoria de folosință: curți construcții, cu destinație conform Certificat de urbanism prezentat, Nr. 667 din 04.08.2022 ; eliberat de Primăria Orașului Cismadie; terenul se află în intravilanul localității Cismadie, având destinația curți – construcții – , cu deschidere d = 26 ml la str.;

1. REGIMUL JURIDIC

*Terenul este un teren în intravilan, PROPRIETAR: Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin

Convenție, cota 1/1 SC EMACRIS SRL; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota 91/1

ORASUL CISMADIE-DOMENIUL PRIVAT;

Intabulare, drept de SUPERFICIE, cumpărare, dobândit prin

*Convenție cota 1/1 EMACRIS SRL

* zona protejată NU

* cu interdicții de construire NU

* zona declarată de interes public Nu

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosința actuală: CURTI CONSTRUCȚII

* destinația: A -ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

* 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:A -ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

+ UTILIZĂRI APMIS.E:A-activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agroindustriale

mașinilor și mijloacii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială, activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant care necesită suprafețe mari de teren

Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane -

incărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
 cladirilor si care nu genereaza emisii poluante, garaje publice sau private. * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR..

* AMPLASAREA CLADIRILOR

* AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

F.6.1

LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: Strazile rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat

carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public

*SUPRAFATA TERENULUI:802mp

- Forma terenului: regulată –
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. MALINULUI , NR. 8
- Vecinatati: alte imobile,

Utilitati

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

Amenajări ale terenului:

- terenul este partial îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

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

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

Perspectivile pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

severitatea scenariului și de modelul utilizat. Ar trebui menționat faptul că aceste scenarii nu iau în calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor

Economia reală

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

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections2022_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 scumpii.

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apărea probleme cu plata salariilor și în scurt timp vor fi trimiși oameni în șomaj. Încasările statului vor fi diminuate semnificativ. Acum guvernul PNL are un motiv serios de a nu mării pensiile în septembrie 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.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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 inexistața unei pietei ipotecare veritabile în 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 cumpatare 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 mediana , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ales ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
restricțiilor 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
 localizări.

- Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.
 - Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
 - Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
 - Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - 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,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
 acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	199.000 LEI echivalent 40.300 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 vanzarilor 199.000 LEI echivalent 40.300 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparației vanzarilor la care există oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piață:

199.000 LEI echivalent 40.300 EURO

valoare obținută prin tehnica comparației 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

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 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 piața, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

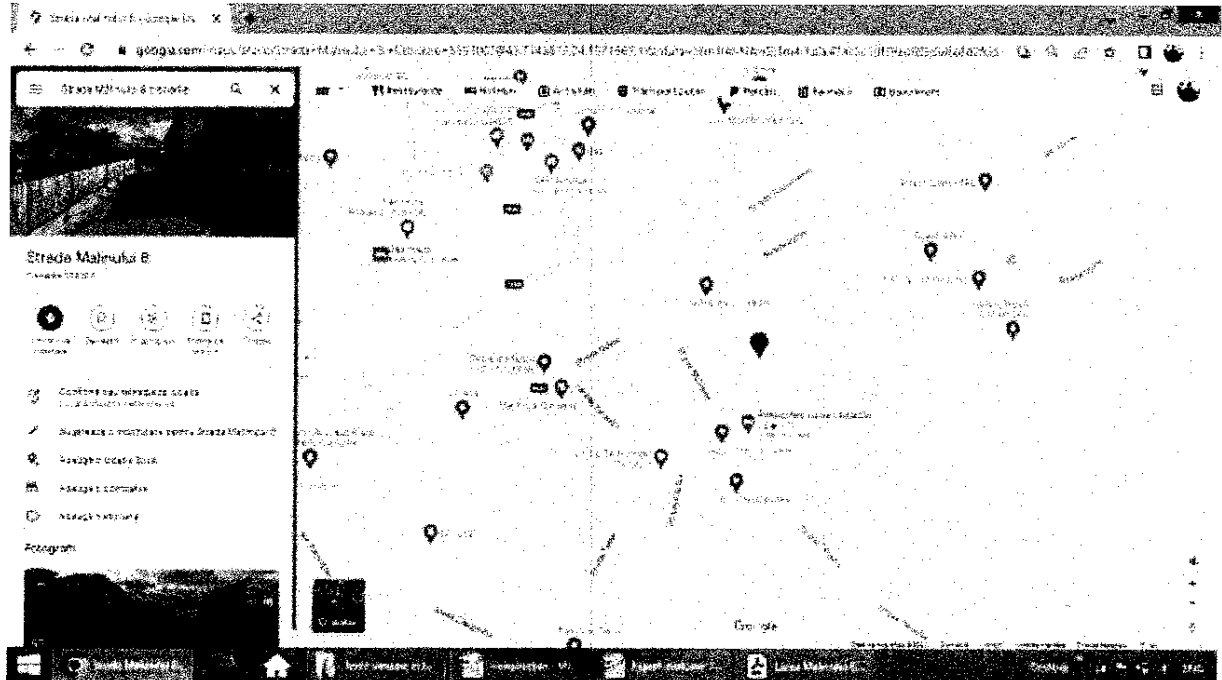
Legitimatie nr 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisladie
Documentele de proprietate si cadastru



ROMÂNIA
 JUDEȚUL SIBIU
 PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
 Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 14042 din 04/08/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 667 din 04/08/2022

În scopul: VANZARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
 cu sediul în județul SIBIU, oras Cisnădie, satul _____, cod poștal:
 555300, Piața Revoluției, nr. 1, bloc _____, scara _____, et. _____, ap. _____, tel/fax:
 0269561147, e-mail: primarie@cisnadia.ro, înregistrată la nr. 14042 din 04/08/2022

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, satul _____
 cod poștal 555300, MALINULUI, nr. 8, bloc _____, scara _____, et. _____, ap. _____ sau identifiant
 prin CF 106154 nr. topografic / nr. cadastral/ 106154-C1

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, PROPRIETAR: Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Convenție, cota 1/1 SC EMACRIS SRL; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota 1/1 ORASUL CISNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT; Intabulare, drept de SUPERFICIE, cumparare, dobandit prin Convenție, cota 1/1 SC EMACRIS SRL
 - * 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: A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE
- * 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 A - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE
- * UTILIZĂRI ADMISE A- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială, activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activități care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante, garaje publice sau private.
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. A- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. A - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ. A - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- * POT = 80 %;
- * CUT=conform PUZ, se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 3.5 mc/mp teren;
- * LUCRĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI. Strazile rezultate în urma PUZ/PUD vor fi preluate în domeniul public doar dacă au fost echipate cu toate utilitățile, au fost asfaltate atar carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public
- *SUPRAFATA TERENULUI 802mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru
VANZARE IMOBIL

**Certificatul de urbanism nu înlocuiește autorizarea 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 opțiunilor 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT: Orasul Cisnădie

F.6.1
 (pag. 3)

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

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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)

D.T.A.C

D.T.O.E

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă
 - gaze naturale
 - canalizare
 - telefonizare
 - alimentare cu energie electrică
 - salubritate
 - alimentare cu energie termică
 - transport urban
- Alte avize/acorduri:

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 Gheorghe



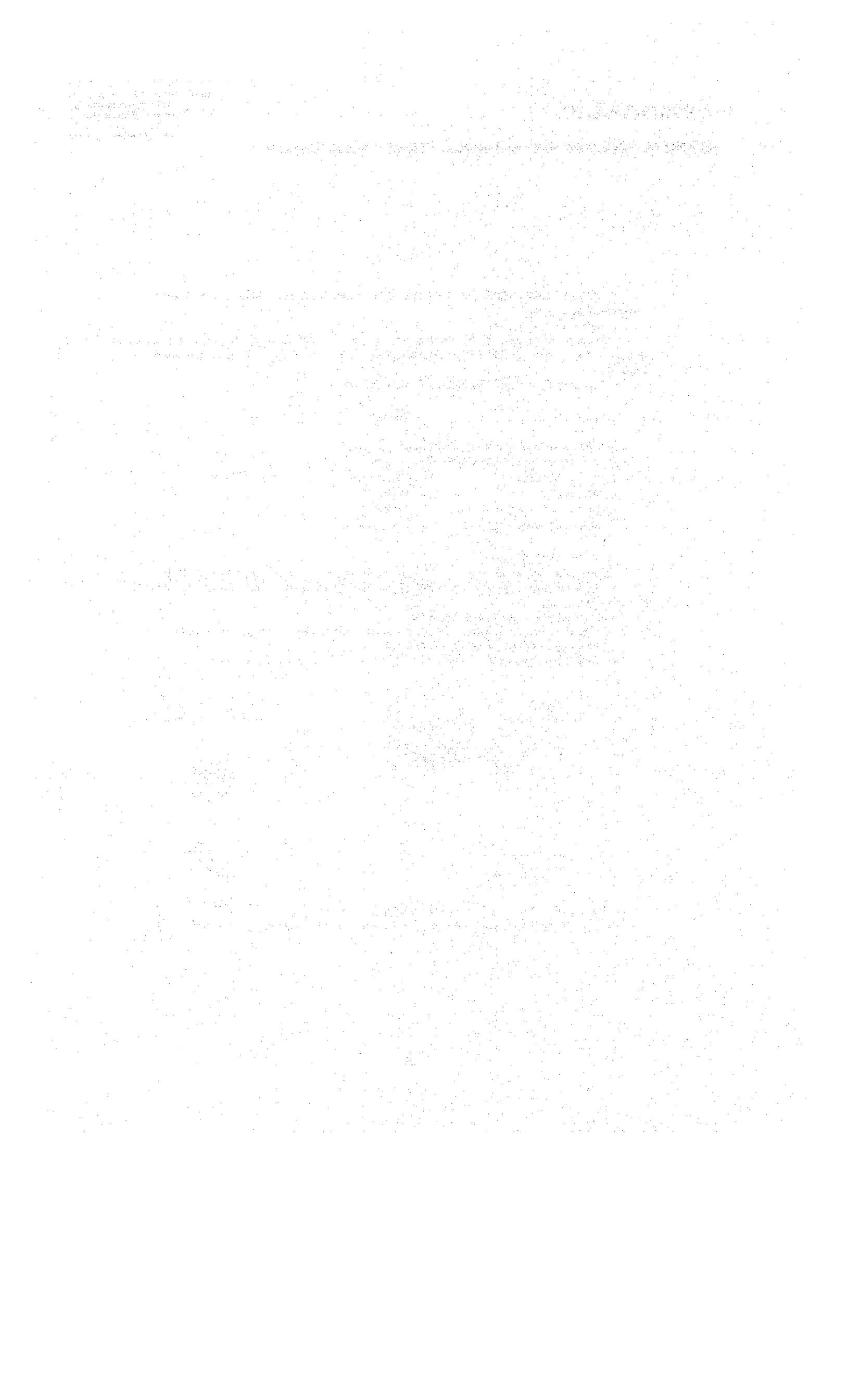
Secretar General
 Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect
 Jula Iacobina

Intocmit
 Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr. 0508/22 din 21.10.22
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 21.10.22



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

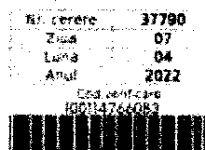
RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106154 Cisnădie



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	106154	Din acte: 802 Măsurată: 809	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106154-C1	Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu	Ș. construită la sol: 787 mp, construcție

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61027 / 24/07/2020	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 646, din 23/07/2020 emis de MĂNIGUȚIU NICULAE.	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1
1) SOCIETATEA EMACRIS SRL, CIF.14735932	
37790 / 07/04/2022	
Act Administrativ nr. 57, din 24/02/2022 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE; Act Administrativ nr. 2399, din 07/02/2022 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL CISNĂDIE-DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
61027 / 24/07/2020	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 646, din 23/07/2020 emis de MĂNIGUȚIU NICULAE.	
C2 Intabulare, drept de SUPERFICIE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SOCIETATEA EMACRIS SRL, CIF.14735932	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

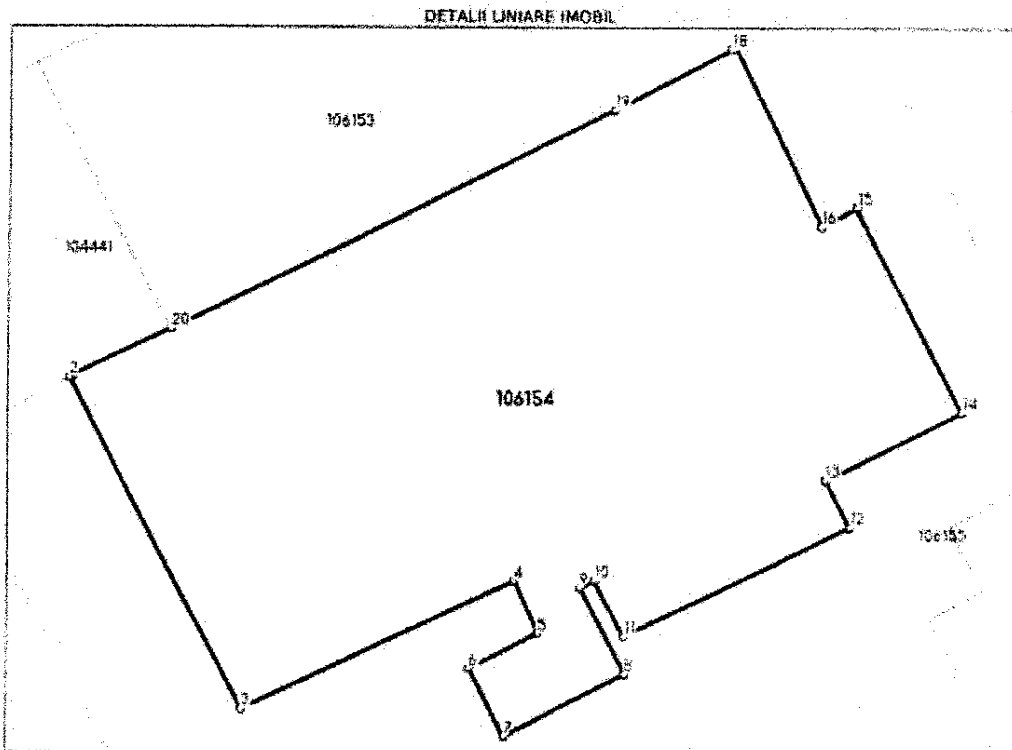
Carte Funciara Nr. 106154 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnadie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
106154	Din acte: 802 Masurata: 809	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra viilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curtii constructii	DA	809				TEREN DE CONSTRUCTII IMOBILU. ESTE IMPREJMUIT PARTIAL.

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	106154-C1	constructii industriale si edilitare	787	Cu acte	S construita la sol 787 mp. constructie

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	0.201
2	3	18.489
3	4	14.887

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

Carte Funciară Nr. 106154 Comuna/Oras/Municipiu: Cisnadia

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
4	5	2.882
5	6	3.811
6	7	3.8
7	8	6.701
8	9	4.899
9	10	0.8
10	11	3.196
11	12	12.403
12	13	2.599
13	14	7.509
14	15	11.445
15	16	1.98
16	17	9.787
17	18	0.241
18	19	6.462
19	20	24.274
20	1	5.344

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării:
30-05-2022

Asistent Registrator:
Adina Mariana FRATICI

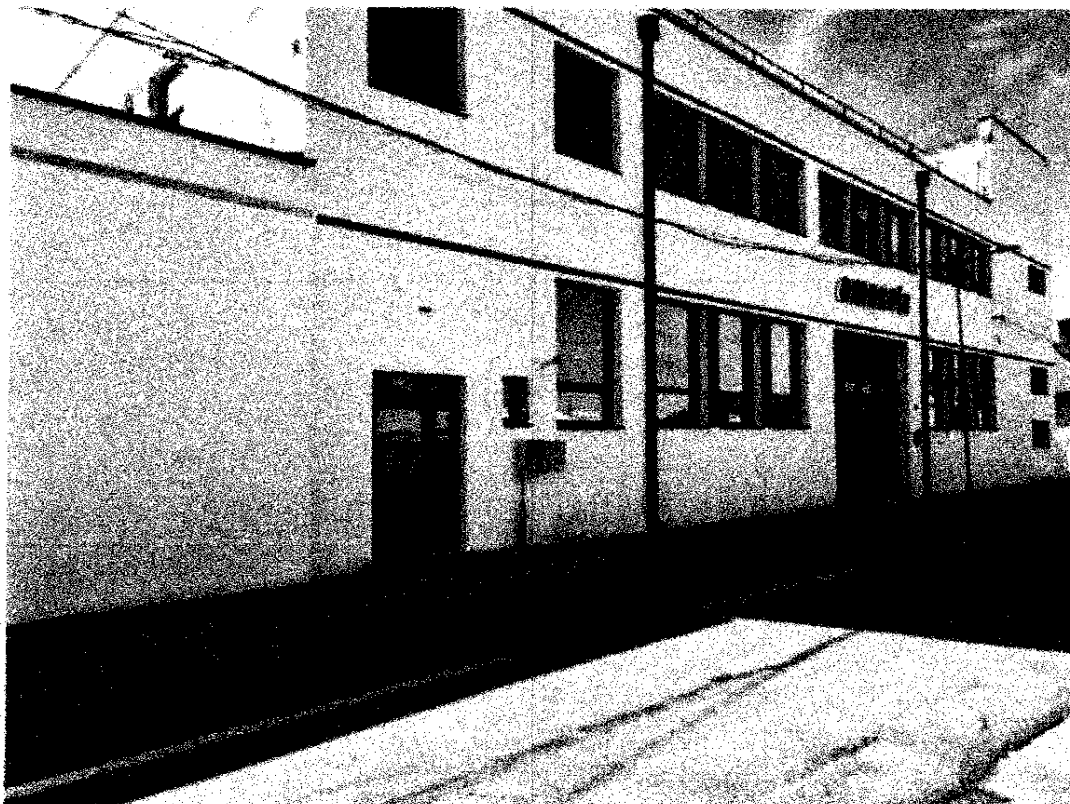
Referept:

Data eliberării:
07 JUN 2022

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)

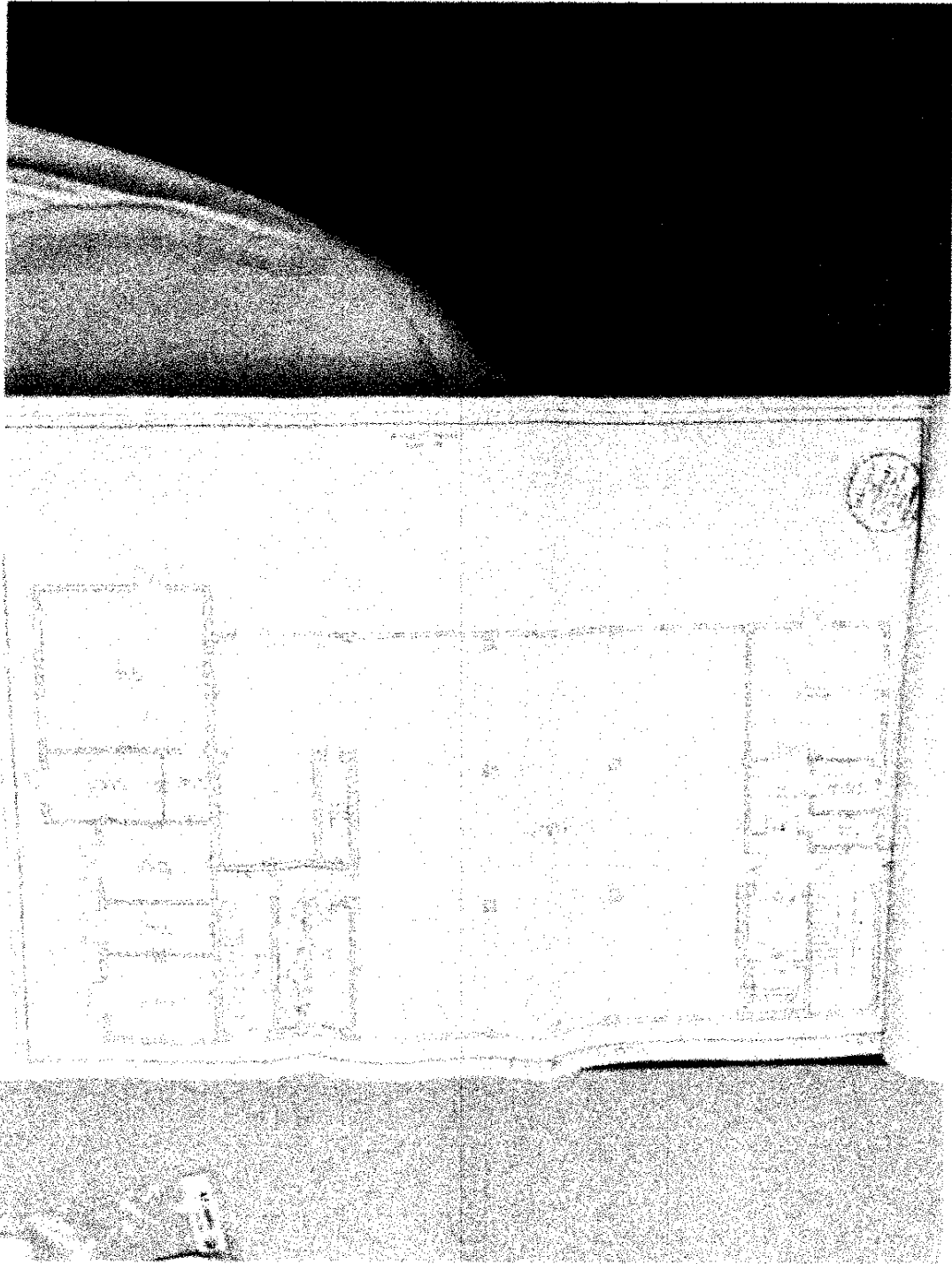
FOTOGRAFII

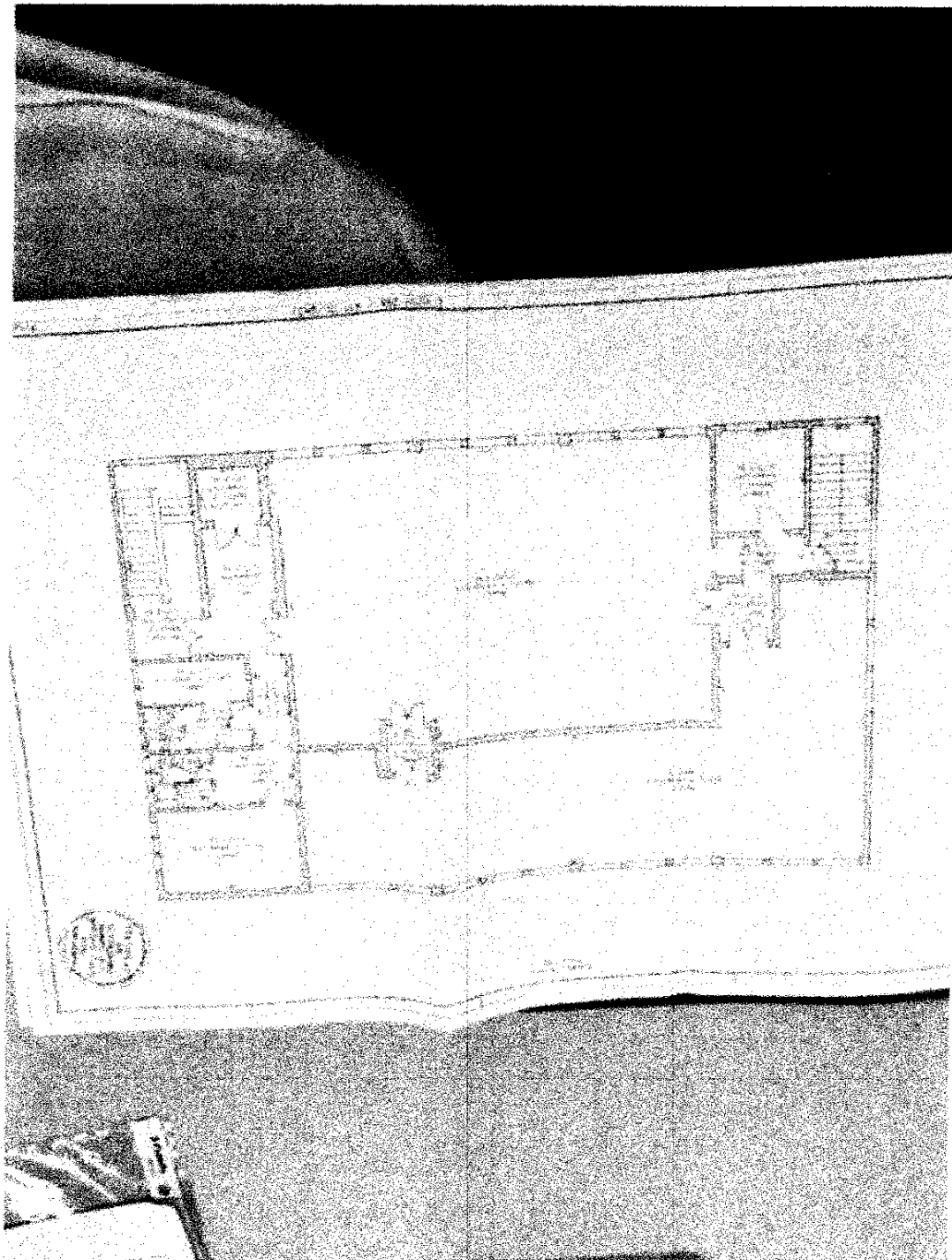


EvaluariAZ.ro

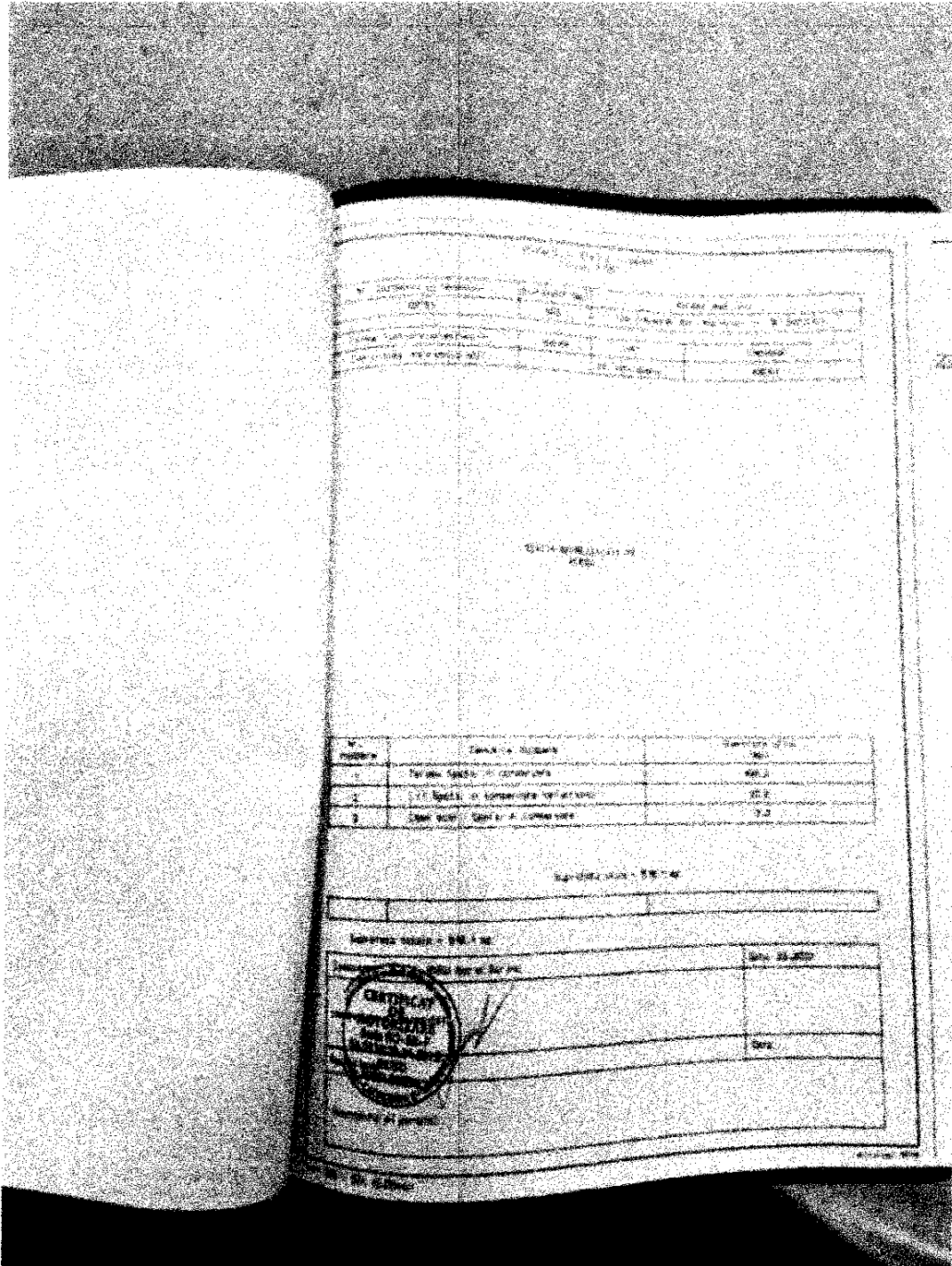
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie





RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia



Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Anexa A Evaluare teren

NR. CF	106154 Nr. cad/Top	106154		
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		50,00	54,17	80,00
Data ofertării		octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		47,50	51,46	76,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		47,50	51,46	76,00
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		47,50	51,46	76,00
Condiții ale pieței	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		47,50	51,46	76,00
Localizare	Cismadie -Malinului Nr. 8	Cismadie -inferior	Cismadie -inferior	Cismadie -superior-central
		10%	15%	-15%
		5	8	-11
Preț ajustat (Euro / mp)		52,25	59,18	64,60
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	809,00	1.200	1.200	1.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		3%	3%	3%
Preț ajustat (Euro / mp)		2	2	1,94
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		53,82	60,95	66,54
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 26	deschidere 51 ml raport laturi -inferior	superior -deschidere 24ml superior	deschidere-25 ml rap. Laturi 1/3-superior

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		5%	-10%	-10%
		2,69	-6,10	-6,65
Preț ajustat (Euro / mp)		56,51	54,86	59,88
Amenajare	construit	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-10,00	-10,00	-10,00
Preț ajustat (Euro / mp)		46,51	44,86	49,88
ajustare totală brută		19	26	30
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		38,0%	47,2%	37,5%
Preț ajustat (Euro / mp)		49,88	44,86	49,88

Suprafata teren exclusiv = **809,00** mp

Valoare lei/Euro = 4,9360

Valoare teren exclusiv = 199199 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **199.000** LEI

echivalent **40.300** EURO

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Quantumul 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, B , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului S-a aplicat ajustare negativa la comparabila C , aceasata fiind situata mai aproape de centrul orasului ;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari pozitive la comparabila A, B, C intrucat aceasta are suprafata mai mare fat 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;

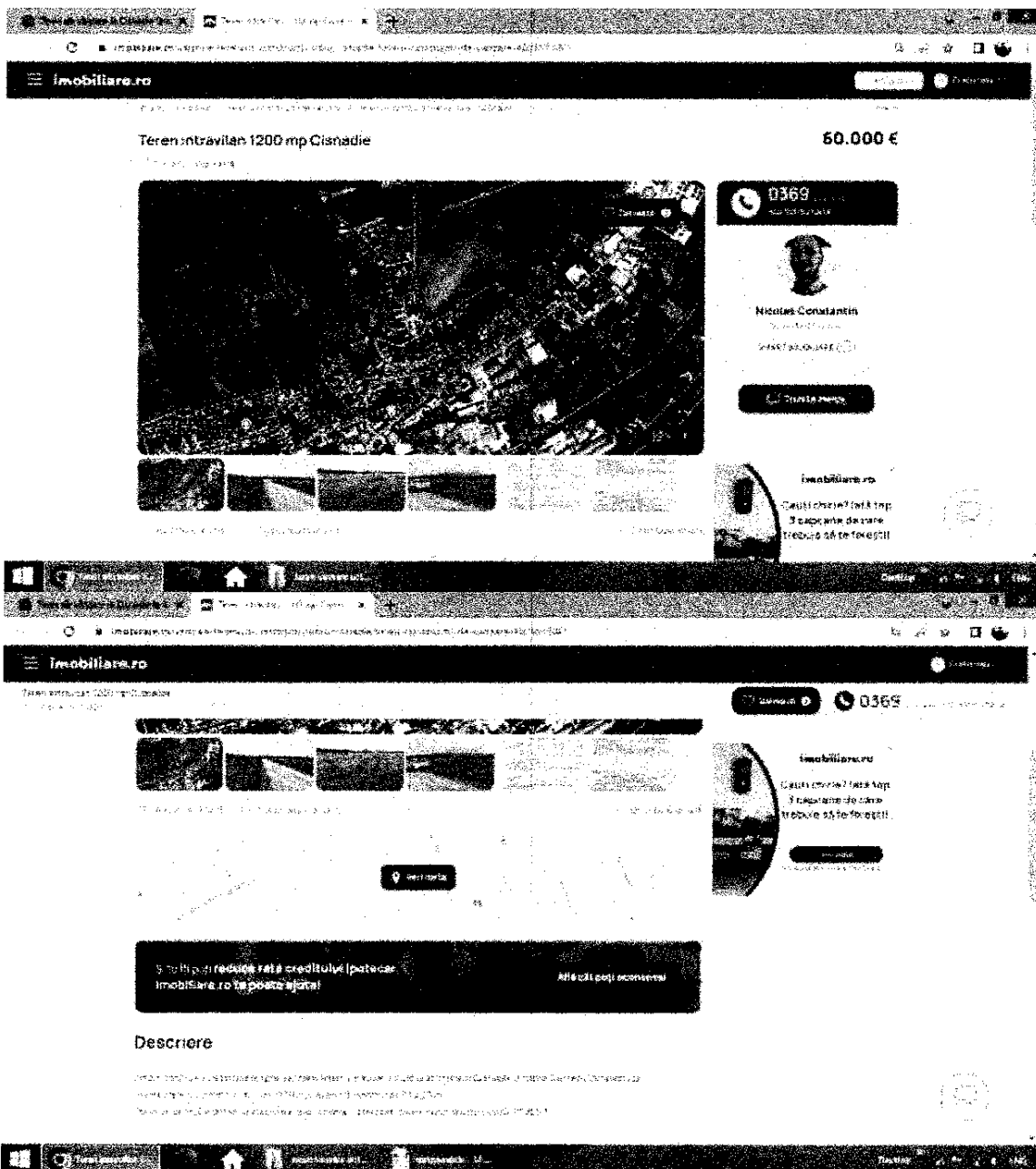
Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila B,C acestea avand deschideri optime mai mari dar si raport laturi superior, la comparabila A ajustare pozitiva-se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A ,B,C intrucat terenul este liber (-10Euro) iar proprietatea subiect dispune de un teren construit eliberarea acestuia a fost estimata de catre evaluator la cca 10 euro/mp-tehnica inerviului;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Date despre vânzari și cotații

Comparabila A



RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



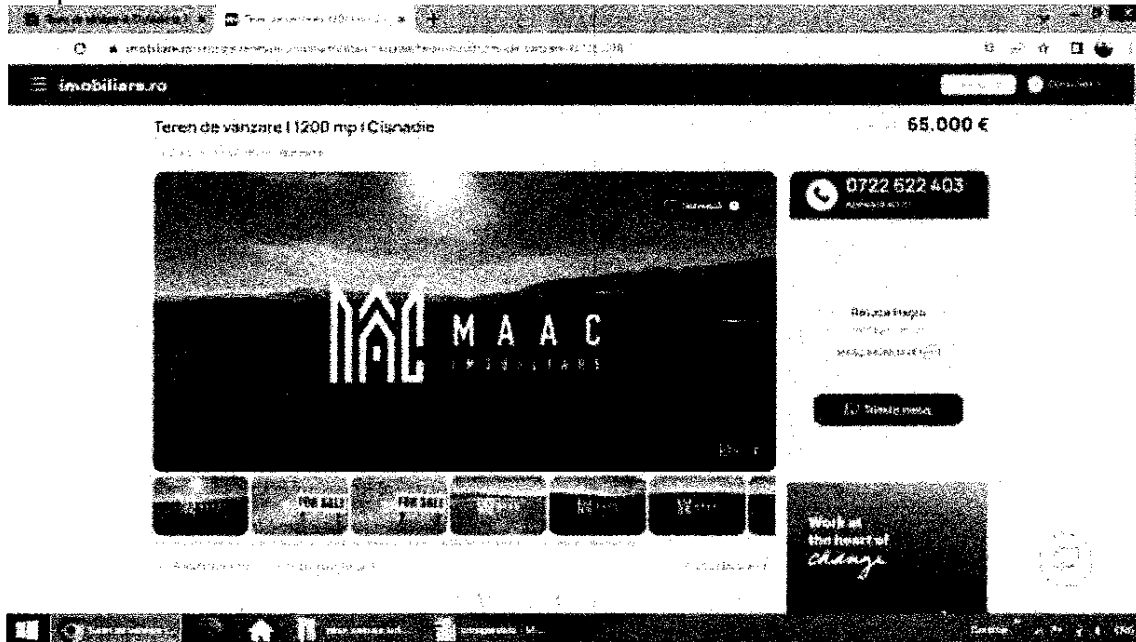
Smart Imobiliare va propune spre vanzare teren intravilan situat la intrarea in Cisnădie dinspre Cartierul Arhitectilor.

Terenul are o suprafata utila de 1200 mp, avand dimensiunile 51 x 23 ml.

Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari, precizati ca ati vazut anuntul cu ID: P10659

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-X82M130F1>

Comparabila B



Descriere

MAAC Imobiliare va propune spre vanzare teren cu suprafata de 1200 mp in Cisnădie.

Intabulat cu nr. CF si geometrie.

Terenul este destinat pentru constructii de case P+1+M si P+2+M.

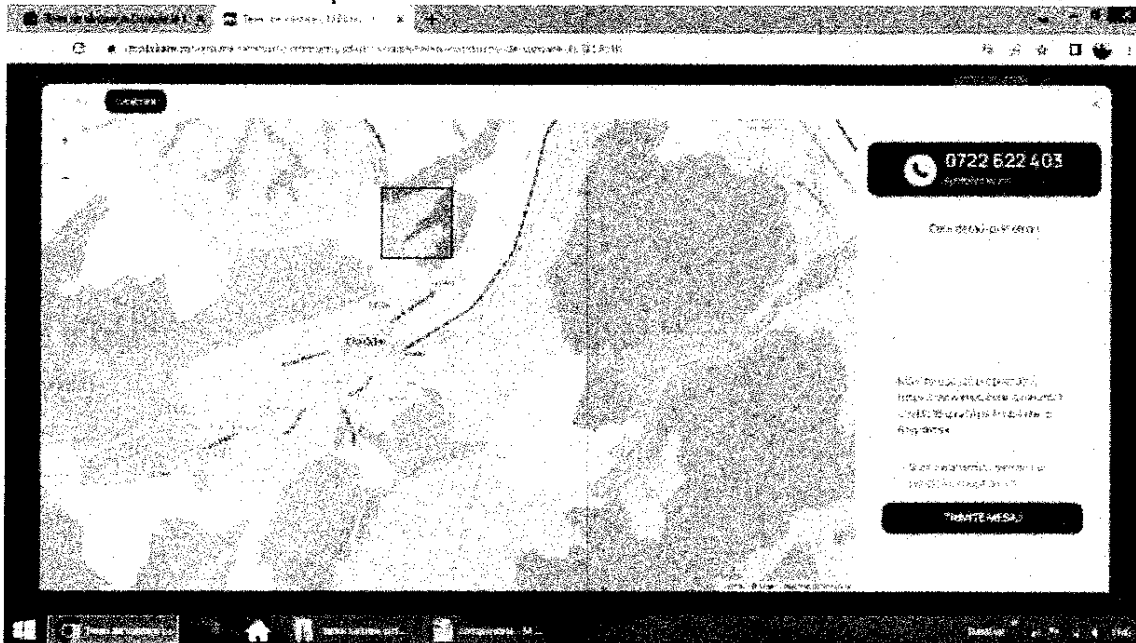
RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Suprafata este dreapta, fara constructii pe ea, iar deschiderea la strada este de 24 ml.

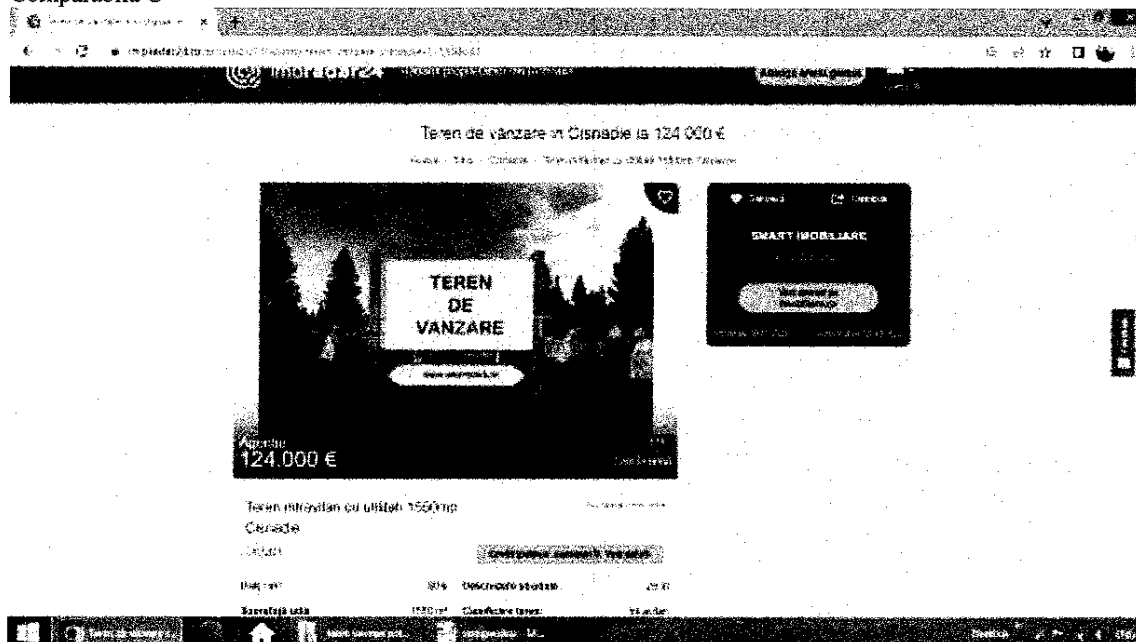
Utilitatile se afla la 50ml.

Locatia are parte de un peisaj superb, avand vedere spre muntii Fagaras.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu ID: CP1425557

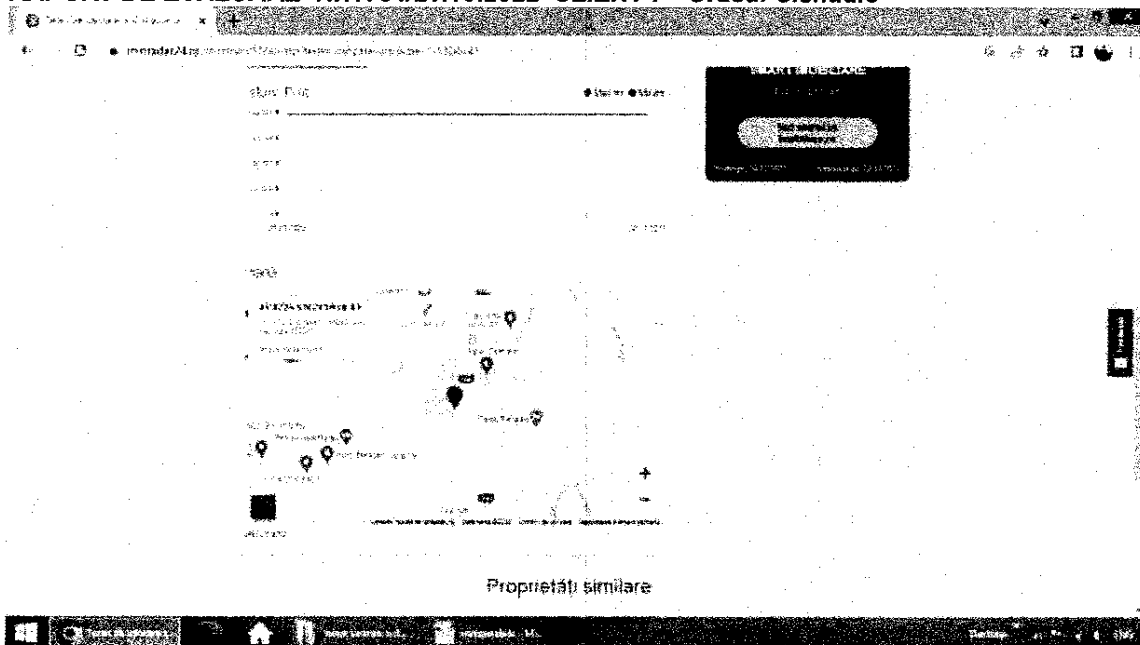


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadie/teren-constructii-de-vanzare-XCSII301B>
 Comparabila C



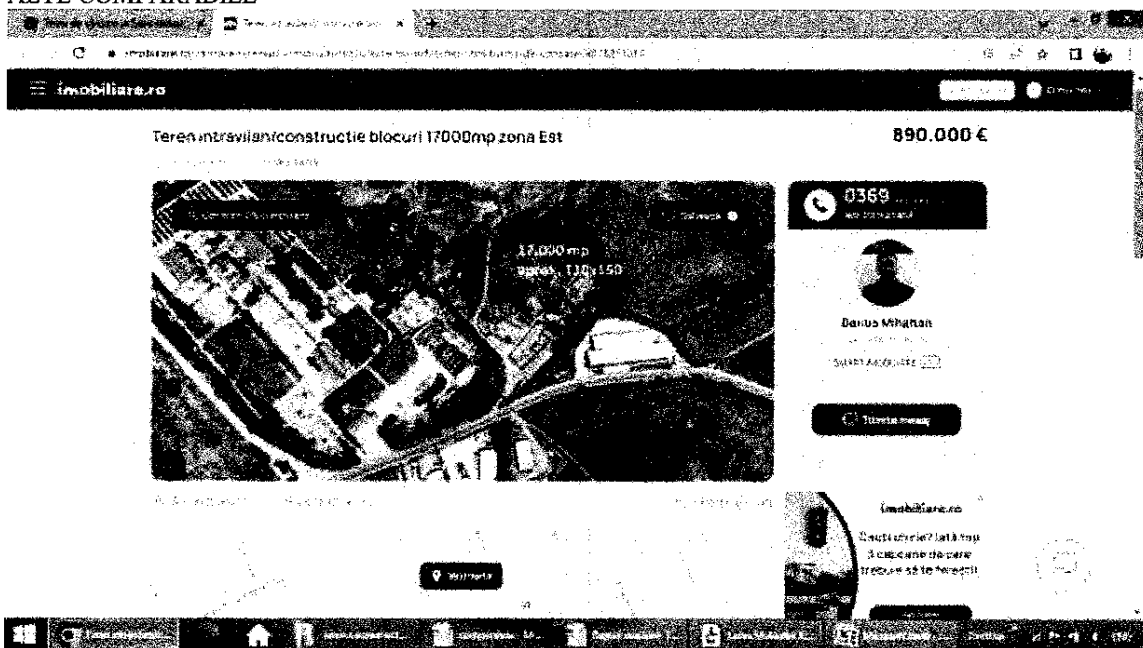
Smart Imobiliare propune la vanzare un teren intravilan in Cisnadie de 1550mp, deschidere de 26ml la drum cu utilitatile la teren. Este insorit pe toata durata zilei, are o pozitie foarte buna, in apropiere de centrul orasului. Pentru mai multe detalii contactati agentul si precizati ca ati vazut oferta cu ID : P10768

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1550-mp-teren-vanzare-cisnadie-1-3304641>

ALTE COMPARABILE



Smart Imobiliare vinde teren intravilan de constructii in zona de Est a Sibului, cu toate utilitatiile, in suprafata de 17000mp. Terenul este pretabil pentru orice activitate, constructii blocuri/birouri, regim de inaltime mare. Zona este una foarte accesibila fiind in apropiere de centura Sibului, legaturile fiind foarte facile, drum asfaltat, acces TIR. Precizati la telefon ca ati vazut oferta cu ID : P1884 .

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/exterior-est/teren-constructii-de-vanzare-X82M130EP>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

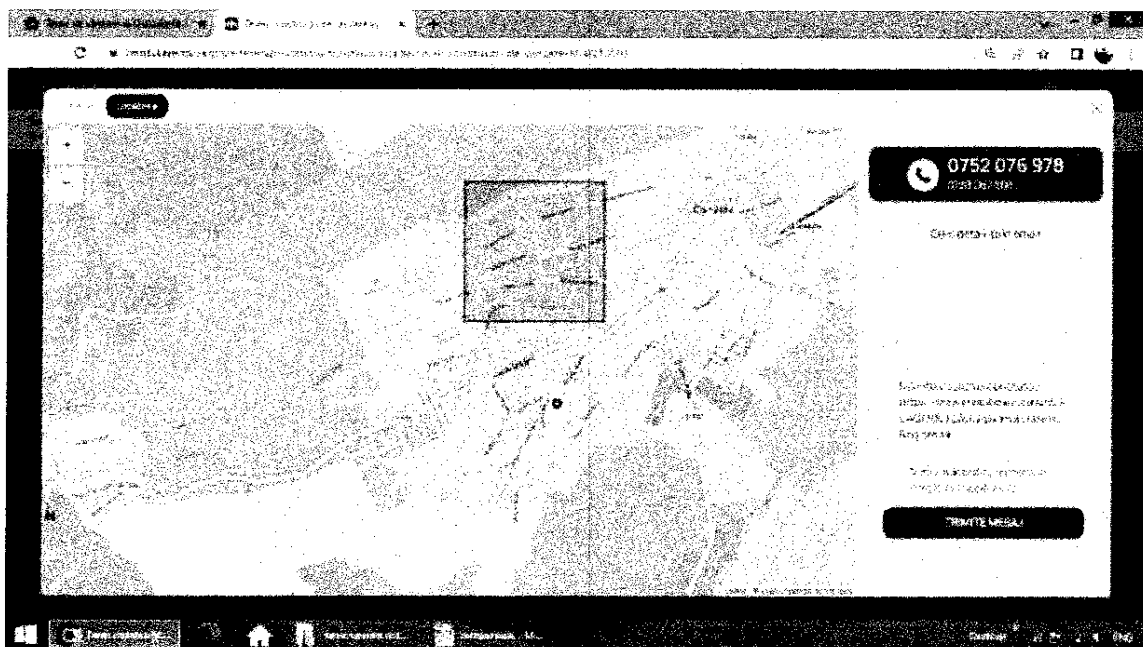


Va propunem spre vanzare un teren intravilan, cu o suprafata de 469 mp si deschiderea de aproximativ 18 ml la strada, situat in Cisnădie strada Prunului.

Terenul este intr-o zona predominanta de case, asfaltata iar toate utilitatile sunt trase langa teren.

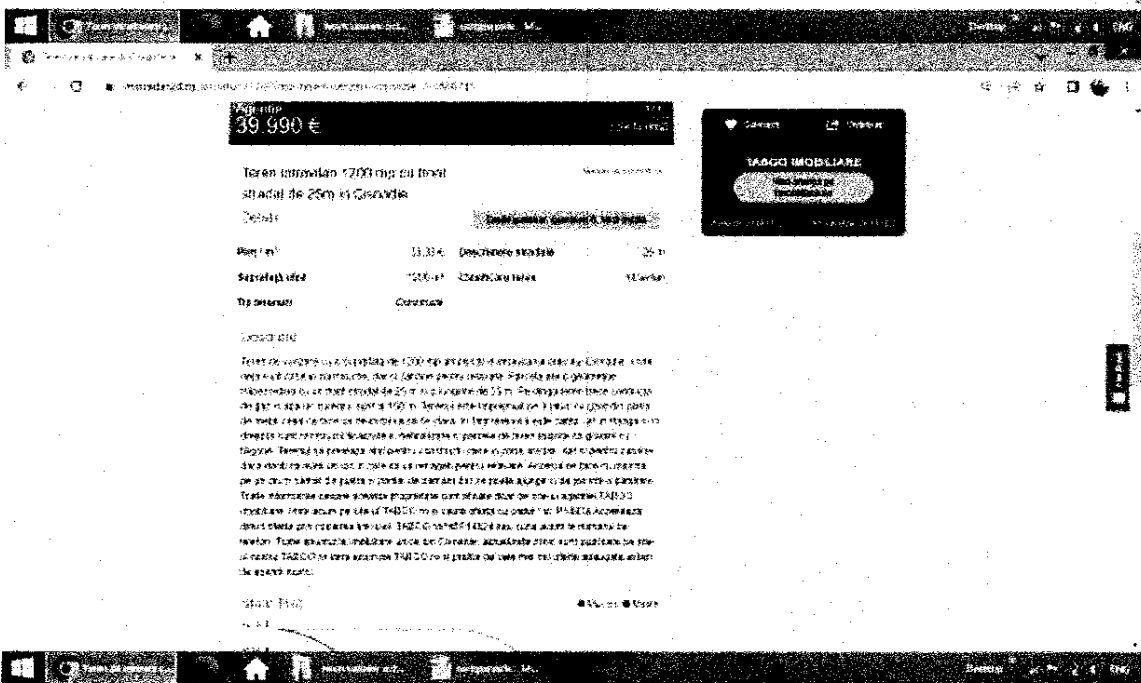
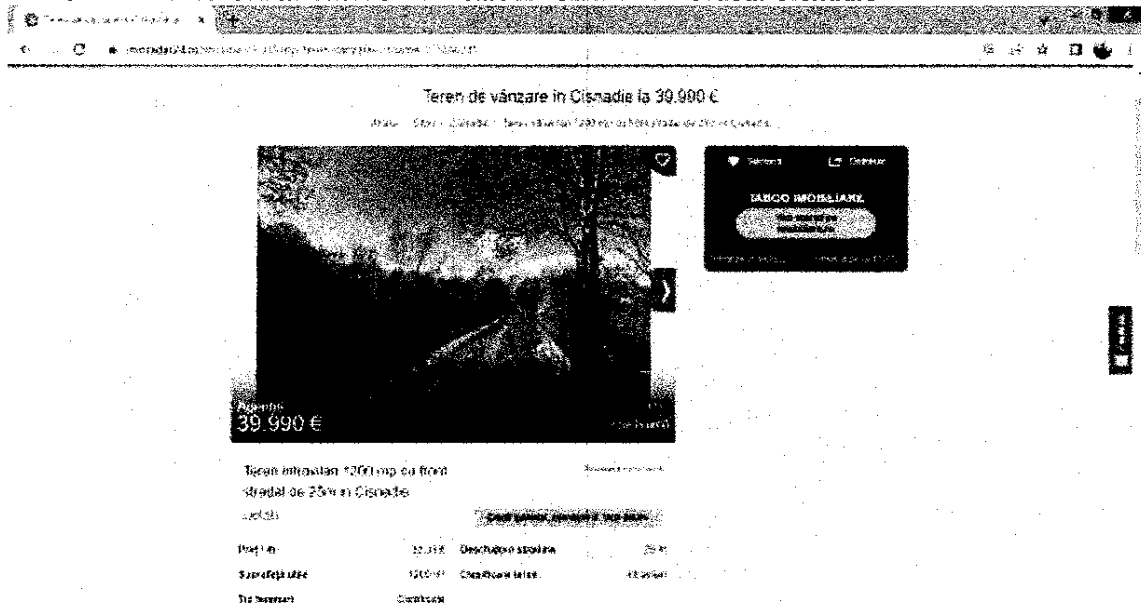
Avantaje teren de vanzare in Cisnădie: - este in apropierea de spatii verzi - zona linistita de case - teren mare - pretabil pentru case.

Pretul de vanzare al terenului este de 39 000 euro .



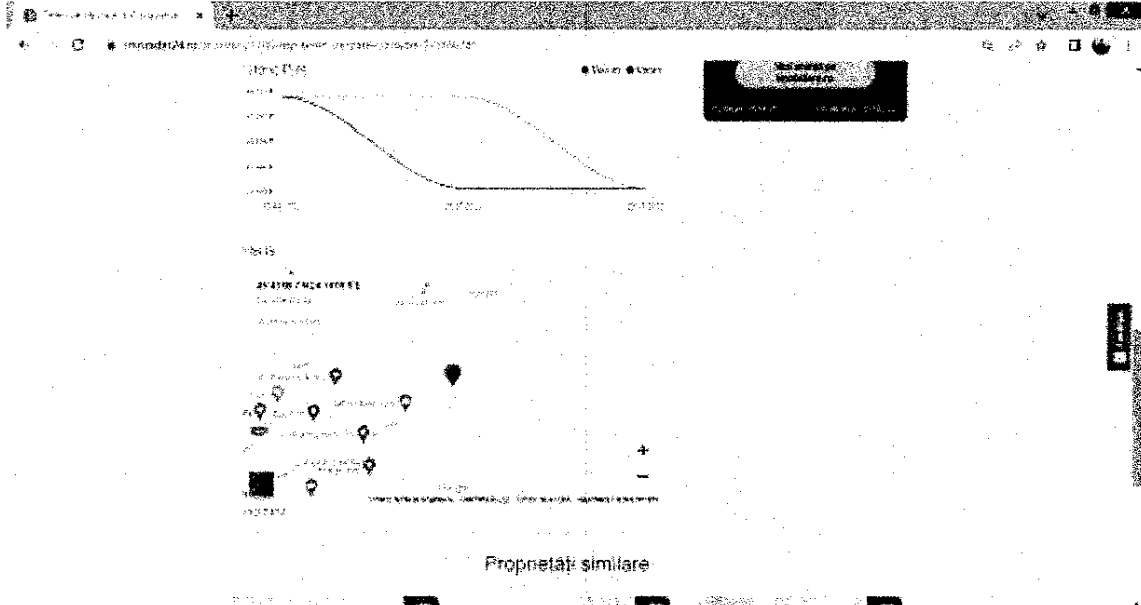
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XC4Q1300J>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



TF 0760 257 449

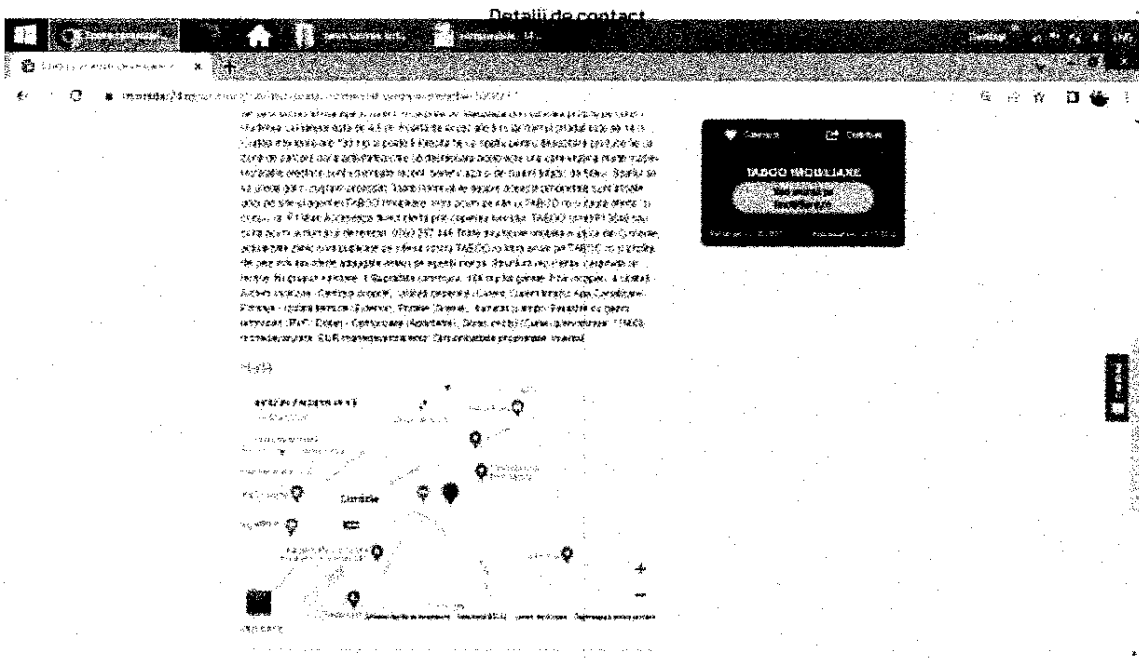
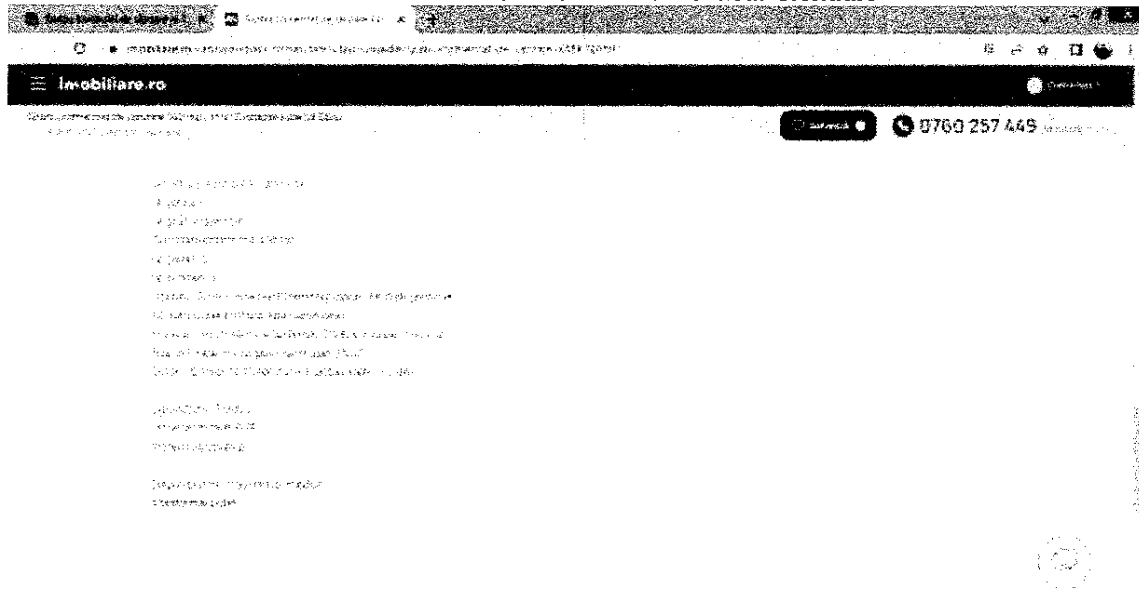
RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1200-mp-teren-vanzare-cisnădie-2-3866745>

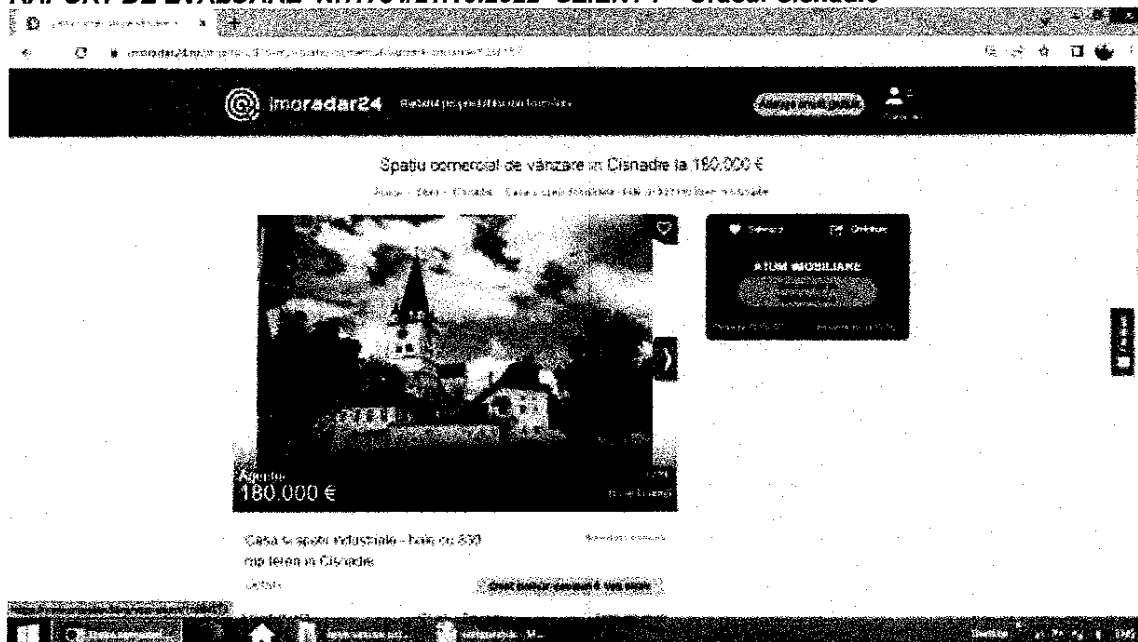
A screenshot of a real estate listing on the website "imobiliare.ro". The listing is for a "Spatiu comercial de vanzare 140 mp utili in Cisnădie judetul Sibiu" (Commercial space for sale 140 mp useful in Cisnădie Sibiu county). The price is listed as "119.000 €". The listing includes a large photo of the commercial space, which appears to be a warehouse or a large industrial building. To the right of the photo, there is a contact information box with a phone number "0760 257 449" and the name "Elena Cucu". Below the photo, there are several smaller thumbnail images showing different views of the property. The website's logo "imobiliare.ro" is visible in the bottom right corner of the listing area.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT: Orasul Cisnadie



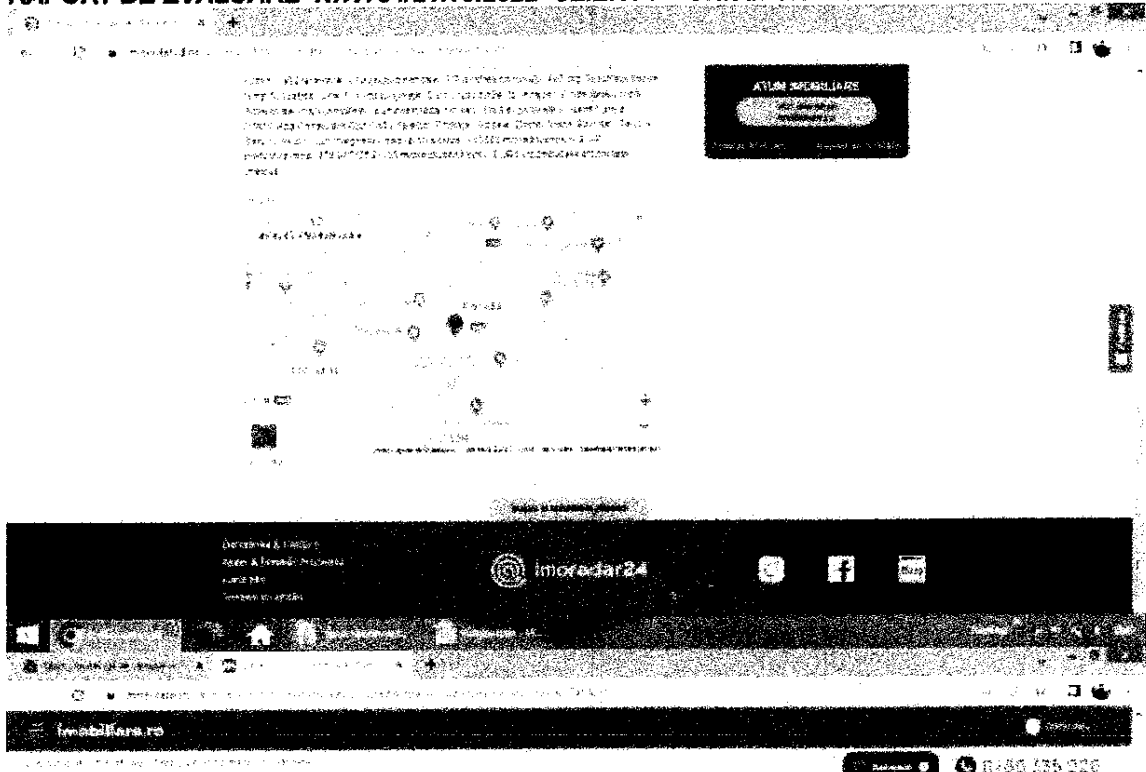
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/sibiu/cisnadie/spatiu-comercial-de-vanzare-X5EK140BR>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie



ATUM Imobiliare va recomanda spre vanzare urmatoarea oportunitate de investitie, pozitionata intr-o zona centrala in orasul Cisnadie. Este vorba despre o casa individuala cu 3 camere si 4 hale industriale, amplasate pe un teren imprejmuit in suprafata de 830 mp. Toata aceasta proprietate insumeaza 475 mp utili si este impartita in 3 corpuri de cladire alipite, astfel: -Primul corp reprezinta casa de locuit si este compusa din 3 dormitoare decomandate, bucatarie inchisa, hol, baie, 2 camere si o magazie; -Corpul al doilea este fomat din 2 hale renovate (100 mp, respectiv 40 mp), birou, 2 camere si un grup sanitar; -Al treilea corp este compus din 2 hale care comunica intre ele (85 mp si 64 mp) si o camera tehnica de 20 mp. In curtea libera a imobilului se pot parca cu usurinta 20-30 de autoturisme, tot aici se afla si 2 copertine metalice de aproximativ 150 mp. Proprietatea este pretabila atat pentru locuinta dar si in scop investitional, primul corp are toate imbunatatirile necesare unui trai decent, printre acestea amintim de: acoperis din tabla cu hidroizolatie, mobilier in toate incaperile, electrocasnice, aer conditionat, centrala termica proprie pe gaz, calorifere din otel, usi si geamuri din pvc, pereti zugraviti in lavabil, parchet laminat, gresie si faianta. Corpul 2 si 3 beneficiaza de toate dotarile necesare desfasurarii activitatilor cu scop industrial, productie, birouri, depozit, reprezentanta, service auto, spalatorie, logistica, transport etc, printre acestea enumeram: curent trifazic, supraveghere video, inaltime generoasa de 5 metri, centrala termica Joannes cu calorifere si instalatie din cupru, grup sanitar, terasament, iluminatoare si hidroizolatie refacute. Viitorul proprietar poate opta, in functie de viitoarea destinatie a cladirii, la o recompartimentare a spatiului util actual. Accesul la locatie este foarte facil, pe strazi asfaltate si iluminate public, zona centrala, foarte aproape de centrul orasului si viitorul mall al orasului Cisnadie, Zacaria Retail Park. Pretul de vanzare este de 180.000 euro negociabil. ID intern: 1064 Nr terase: 0 Nr grupuri sanitare: 2 Suprafata construita: 665 mp Suprafata terase: 0 mp Suprafata curte: 830 mp Nr garaje: 0 Vicii cunoscute: Nr incaperi: 6 Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Iluminat stradal Utilitati - Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon) Finisaje - Podele (Beton,Gresie,Parchet) Servicii - Servicii imobil (Supraveghere video) pretvanzare: 180000 monedavanzare: EUR pretvanzaremp: 378.94736842105 monedavanzaremp: EUR Disponibilitate proprietate: imediat

RAPORT DE EVALUARE Nr.1734/21.10.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie



Detalii de contact



Nume/Prenume

Titlu profesional

0796 335 006

Număr telefon

Trasmi mesaj



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA MARIA LUCHIAN-IONESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



