

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. 152**

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 389 mp situat în orașul Cisnădie, str.Lungă nr. 137 C identificat prin CF 106216 Cisnădie, nr.topografic 106216 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Dahi Antoniu-Cristian**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 29 iunie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 12113/15.06.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 12114/15.06.2023 privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 389 mp situat în orașul Cisnădie, str.Lungă nr. 137 C identificat prin CF 106216 Cisnădie, nr.topografic 106216 proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, către Dahi Antoniu-Cristian, întocmit de Direcția Tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1113/27.06.2023, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 1048/27.06.2023 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 908/27.06.2023;

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. 1823/15.06.2023 înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 12108/15.06.2023 întocmit de către expert evaluator PF AL Tomi Sorin Toma cu privire la terenul intravilan situat în orașul Cisnădie, str. Lungă nr.137 C, identificat prin CF 106216 Cisnădie, nr.topografic 106216 în suprafață de 389 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 389 mp, identificat în CF 106216 Cisnădie, nr.topografic 106216, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, situat pe str.Lungă nr. 137 C, către Dahi Antoniu - Cristian.

**Art.3** Prețul de vânzare al terenului specificat la art.1 din prezenta hotărâre este de 67.590 lei, (cursul euro din data de 29.06.2023 este de 1 euro = 4,9644 lei).

**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 29 iunie 2023, cu 16 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**ZAHARIE HOZAT**



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

EvaluariAZ.ro

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISMADIE	
REGISTRATU RĂ	
Nr. intrare	12/08 - 15. JUN. 2023
Nr. iesire	/

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan liber cu suprafata de 389 mp din acte-  
masurata 389 mp:**

**Adresa:** Cismadie , strada LUNGA , NR.137 C

**Proprietar:** Orasul Cismadie –Domeniul privat

**Solicitant:** Orasul Cismadie

**Utilizator desemnat:** Orasul Cismadie

**Data inspectiei:** 13.06.2023

**Data evaluării:** 13.06.2023

**Data intocmirii raportului de evaluare:** 15.06.2023

*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.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

Catre:

**Orasul Cismadie , in calitate de Client**

si

**Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru 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 2023



## **CUPRINS**

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

#### II. Prezentarea datelor

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

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizari

#### V. Evaluare

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**Nr. raport/1778/15.06.2023**

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren: intravilan constructii;		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada LUNGA , NR.137 C		
Carte Funciara nr.	106216		
Numar cadastral	106216		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 106216 –incheiere cu nr.41431/02.05.2023 -Certificat de urbanism cu nr.359/16.05.2023; -Plan de situatie Da		
Dreptul de proprietate	Teren:Drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;		
Teren	St (mp)	Din acte 389 ; masurata 389	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9568		
Valoare abordare prin comparatii	51.000	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	13.06.2023		
Data evaluarii	13.06.2023		
<b>VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:</b>	<b>51.000</b>	LEI	10.300 EURO

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
Acces	Da Drum public

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , la teren</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-teren construit si concesionat</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"> <li>- <i>Teren construit si concesionat legea 15</i></li> <li>- <i>Pe teren exista un subsol locuibil</i></li> </ul>

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR  
 Leg.10106 –valabil 2023



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

### 1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

### 2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **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 389mp , CF 106216 nr. cad 106216;

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.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Conform certificat de urbanism prezentat,; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul

\* L1 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI;

\* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:L1 -se mentin dimensiunile și forma parcelarului  
initial care variaza

Tntre 300.00mp și 1000.00mp si au Tn general frontul la strada cuprins între 12,00-14,00m pentru  
construcțiile

cuplate si 15,00-18.00m pentru construcțiile izolate;-daca o parcela neconstruifa dintr-o  
lotizare/parcelare are

o suprafata și un front de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o  
suprafata mai mica

cu cel mult 50.00 mp si un front la strada (sau ambele fronturi în situatia de parcele de colt) mai  
redus cu cel mult 25%

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: L1 -se mentin retragerile din planurile  
initiale de lotizare care variaza de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea cladirilor pe  
aliniament si retrageri

\*SUPRAFATA TERENULUI: 389 mp

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

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , str.LUNGA , NR.137 C , Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala: Nr. cad**

106216

**Carte Funciara:**

106216

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

Sacte=389 ; mp ;Smas =389 mp

Constructie –proprietar Dahi Antoniu

**4. Tipul valorii**

Se estimeaza Valoarea de piata.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi  
schimbat(a) 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: 13.06.2023

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Data evaluării: 13.06.2023

Data întocmirii raportului: 15.06.2023

### **6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

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

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

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

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

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

#### **Vanzari:**

pentru **COMPARABILA A:** internet și informații telefonice

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-construibil-de-1500-mp-situat-in-cisnădie-IDv4f7>
- **COMPARABILA B:** internet și informații telefonice
- <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-parcela-446mp-45-mp-cisnădie-IDhhnyk.html>

**COMPARABILA C:** internet și informații telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-845-mp-utili-situat-in-cisnădie-IDtfGR.html>

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

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**8. Ipoteze si ipoteze speciale**

**Ipoteze:**

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 acurateții 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 –**

-Terenul este construit avand o locuinta demisol Sc 70mp

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

**9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

**Standarde generale**

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

## **Standarde pentru active**

### **Bunuri imobile**

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

### **10. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

### **13. Riscul evaluarii**

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

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**  
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 prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

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

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

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

## **I. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridică**

Au fost prezentate următoarele documente pentru identificare și susținerea dreptului de

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

proprietate:

-Extras cf cu nr. 106216 –incheiere cu nr.41431/02.05.2023

-Certificat de urbanism cu nr.359/16.05.2023;

-Plan de situatie Da

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

**2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Lunga , nr.137 C , zona in dezvoltare;

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

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto: Strada LUNGA , NR.137 C
- 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 Cisnădie, cu acces din strada Lunga , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în dezvoltare, situata la periferica localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada LUNGA , 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 389 mp din acte si 389 mp - masurata, categoria de folosinta: curti

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

constructii, cu destinatie conform Certificat de urbanism prezentat, Nr. 359/16.05.2023 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d = 12 ml la str.;

- Forma terenului: regulată –avantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. LUNGA,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiale si case/vile,

**Utilitati**

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

**Amenajări ale terenului:**

- terenul este îngrădit;

**5. Date privind impozitele si taxele**

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

**6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente**

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

**II. ANALIZA DE PIATA****Analiza preliminara a economiei:**

**Analiză: Creșterea economică a României a decelerat în primul trimestru, dar țara noastră a fost „performera” regiunii în T1 / Ungaria e în recesiune**

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, iar, comparativ cu același trimestru al anului precedent, acesta a crescut cu 1,2%, arată datele publicate azi de Eurostat. Economia României a marcat una dintre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene, în perioada ianuarie – martie 2023 și e „performera” regiunii, pe când, în vecinătate, Ungaria a intrat în recesiune, punctează analizele Băncii Transilvania.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,1% în zona euro și cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, potrivit unei estimări publicate de Eurostat, biroul de statistică al Uniunii Europene. În trimestrul al patrulea din 2022, PIB-ul a rămas stabil în zona euro și a scăzut cu 0,1% în UE.

Comparativ cu același trimestru al anului precedent, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 1,3% în zona euro și cu 1,2% în UE în primul trimestru al anului 2023, după ce în primul trimestru al anului 2023 fusese de +1,8% în zona euro și de +1,7% în UE în trimestrul trimestrul precedent.

Eurostat a publicat astăzi primele estimări cu privire la evoluția PIB-ului în țările membre ale Uniunii Europene în trimestrul I din 2023.

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale”, arată o analiză a Băncii Transilvania.

„Se evidențiază însă performanța economiei României, PIB-ul urcând cu 2,3% an/an, printre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene în perioada ianuarie – martie 2023”, notează Andrei Rădulescu, director analiză macroeconomică al BT.

Procesul de relansare economică post-pandemie continuă, dar în ritmuri în decelerare, pe fondul presiunilor inflaționiste și a gradului înalt de incertitudine, au menționat specialiștii Băncii Transilvania, după publicarea datelor de la Statistică (INS) de azi. Conform estimărilor semnal, economia României a crescut, dar cu numai 0,1% în primul trimestru al anului față de precedentele trei luni și cu 2,3% în ritm anual.

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

- În Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu o dimensiune de 0,7 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a crescut cu un ritm trimestrial de 3,9% în T1, în redinamizare după ajustarea cu 2,3% trimestru/trimestru din T4 2022.
- Din perspectiva an/an economia Poloniei a scăzut cu un ritm de 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T4 2020, după cum se poate nota în primul grafic alăturat.
- **Economia României (a doua din regiune, cu un PIB nominal de 0,29 trilioane EUR în 2022) a urcat cu un ritm trimestrial în decelerare la 0,1% în T1 2023.**
- Dinamica anuală s-a temperat de la 4,5% în T4 2022 la 2,3% în T1 2023, cel mai redus ritm din T1 2021.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- La nivelul Cehiei (a treia economie din regiune, cu o dimensiune nominală de 0,28 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a consemnat un avans trimestrial de 0,1% în T1 (după scăderea din T3 și T4 2022).
- Cu toate acestea, din perspectiva an/an PIB-ul Cehiei a scăzut cu 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- **În Ungaria (a patra țară din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de peste 170 miliarde EUR în 2022) economia a scăzut pentru al treilea trimestru la rând în T1, cu o rată trimestrială de 0,2%.**
- Dinamica anuală a PIB-ului Ungariei s-a situat la -0,9% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- Estimările econometrice elaborate exprimă evoluția economiilor din regiune cu un ritm inferior celui potențial în T1 2023, pentru prima oară în România (după patru trimestre), pentru al doilea trimestru la rând în Cehia și Ungaria și pentru al treilea trimestru consecutiv în Polonia.
- Conform celor mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg economia Poloniei ar putea crește cu ritmuri anuale de 0,7% în 2023, 2,7% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investițional postpandemie – investițiile productive ar putea urca cu rate anuale de 1,1% în 2023, 3,5% în 2024, respectiv 5,6% în 2025, cu impact de antrenare în economie.
- Pentru economia Cehiei previziunile Bloomberg exprimă stagnare an/an în 2023 și creștere cu rate anuale de 2,5% în 2024 și 3,0% în 2025.
- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

**În ceea ce privește economia României previziunile curente BT exprimă creștere cu dinamici anuale de 2,9% în 2023, 3,7% în 2024, respectiv 4,0% în 2025.** Conform acestui scenariu, ciclul investițional post-pandemie va continua în trimestrele următoare, susținut și de implementarea programelor europene. Astfel, investițiile productive ar putea crește cu dinamici anuale de 5,5% în 2023, 5,8% în 2024 și 7,2% în 2025, cu impact de antrenare în economie, arată analiza BT.

**<https://economediamedia.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html>**

**Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică**

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

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

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 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 investorilor, precum si a influentelor pietei finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

**III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

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 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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 localități.

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

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

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

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadi**

cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.1 Comparația directă**

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

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

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

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 zona.

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

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>51.000 LEI echivalent 10.300 euro</b>
---	--

**V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

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

**- Tehnica comparatiei vanzarilor 51.000 LEI echivalent 10.300 EURO**

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

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

**Valoarea de piata:**

**51.000 LEI echivalent 10.300 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

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

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

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

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

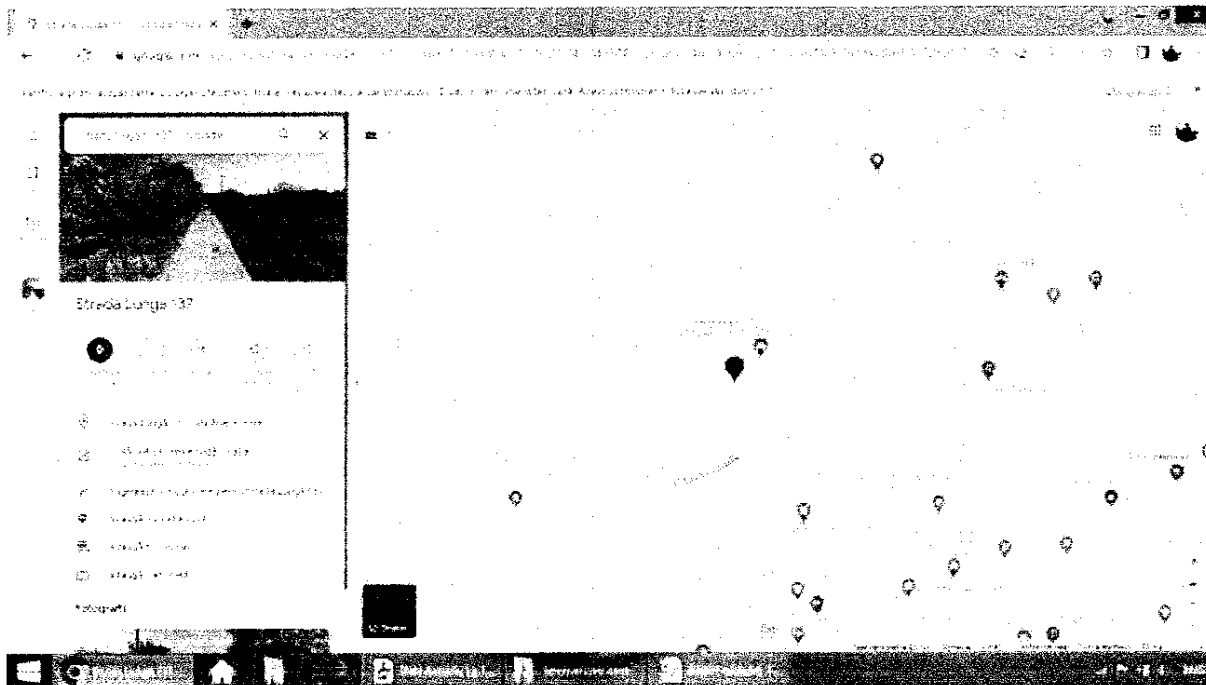
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**  
**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



**VI. ANEXE**

**Localizare proprietate subiect:**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**



**Documentele de proprietate si cadastru**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

F.6.1  
 (pag. 1)



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

Nr. 10031 din 15/05/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 359 din 16/05/2023

**În scopul: VANZARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2003**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE PRIN PRIMAR GHEORGHE HUJA  
 cu sediul în județul SIBIU, oras Cisnădie, localitate componentă  
 cod poștal 555300, PIATA REVOLUȚIEI, nr. 1, bloc, scara, et. ap.  
 tel/fax 0372714180 e-mail primaria@cisnadia.ro înregistrată la nr.10031 din  
 15/05/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNĂDIE, localitate  
 componentă, cod poștal 555300, LUNGA, nr. FN, bloc, scara, et. ap sau  
 identificat prin CF 106216 nr. topografic / nr. cadastral/ 106216-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: B2) cu drept de administrare CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNĂDIE, B3) cu drept de proprietate DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNĂDIE, B4) cu drept de folosință cu titlu gratuit, dobândit prin Lege, 1 DAHI ANTONIU-CRISTIAN, B6) intrabușare, drept de Proprietate, dobândit prin Construire, DAHI ANTONIU-CRISTIAN
  - \* grevat cu servitute NU
  - \* zona protejată NU
  - \* cu interdicții de construire NU
  - \* zona declarată de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII;
- \* destinația: LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM CUPLAT ȘI IZOLAT, CONFORM PUD APROBAT CU HCL 209/2013
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 și P.U.D. aprobat cu H.C.L. 209/2013, H.C.L. 154/2021
- \* reglementar fiscal: H.C.L. 91/2022, ZONA DE IMPOZITARE "B"

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

F 6.1  
 (pag 2)

**3. REGIMUL TEHNIC**

- \* SUBZONA L2 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI.
- \* CARACTERISTICIILE PARCELELOR -dezmembrare conform PUD aprobat cu HCL 209/2013. Retras cu minim 4m fata de axul drumului pentru modernizarea acestuia
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: retras fata de limita laterala dreapta a proprietati conform codului civil sau alipit, retras fata de limita laterala stanga a proprietatii cu minim 3,00m și retras fata de limita posterioara a proprietatii cu min 5,00m.
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice. REALIZARE MINIM 2 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECĂRE UNITATE LOCATIVA ÎN ÎNCINTA PARCELEI.
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:  $H_{max} = P + E + M$  (H max =10,00m)
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- SE VA DELIMITA SPAȚIU PENTRU PUBELE;
- \* POT (maxim):40%
- \* COT (maxim):1,2 mp/ADCimp
- \* ÎMPREJUIRI L2 - împrejurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,0 m din care un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu, gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,2 m.
- \* SPAȚII VERZI: maxim 58% conform PUD 209/2013
- \* LUCRĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI strazile rezultate în urma PUI/PUD vor fi predate în domeniul public doar dacă au fost echipate cu toate utilitățile, au fost asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.
- \* SUPRAFAȚA TERENULUI=389MP

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

VANZARE IMOBIL TEREN LEGEA 15/2000

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 .....

Dupa 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 prelungiri valabilități: .....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Ministerul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106216 Cisnădie

Nr. cerere 41421  
 Ziua 02  
 Luna 05  
 Anul 2023



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Str. Lungă, Nr. 137 C, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106216	389	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106216-C1	Loc. Cisnădie, Str. Lungă, Nr. 137 C, Jud. Sibiu	Nr. niveluri 1. S. construită la sol 70 mp S. construită desfășurată 70 mp, LOCUINȚA DEMISOL COMPUSĂ DIN DEMISOL 2PVIINTE GRUP SANITAR, SAS. GARAJ. CONSTRUCTIA A FOST EFICACATA IN ANUL 2018 SUPRAFATA CONSTRUCTIA LA SOL = 70MP SUPRAFATA CONSTRUCTIA DESFASURATA=70MP

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

**50049 / 06/08/2013**  
 Act Normativ nr. 366 din 20/11/2009 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (Protocolul de predare-primire nr. 33/04.02.2010 eliberat de Institutul de Cercetare-Dezvoltare pentru Montanologie-Cristian, județul Sibiu; documentație cadastrală avizată de tehnician cadastru Marcu Ilie).

B2 cu drept de administrare (încheierea 47861/2010 ct) A1

**1) CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNĂDIE**

OBSERVAȚIE pozitie transcrisa din CF 102856/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 427 din 10/03/2011

Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2013 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE (act administrativ nr. 159/09-05-2013 emis de PRIMĂRIA OR CISNĂDIE, act administrativ nr. 4679/13-03-2013 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUD.SIBIU, lista de inventar întocmită la 10.05.2013 de Primăria Cisnădie).

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE încheierea 29.994/2013 ct, dobândit prin A1

prin Lege, cota actuală 1/1

**1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNĂDIE**

OBSERVAȚIE pozitie transcrisa din CF 102886/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 29994 din 13/05/2013, pozitie transcrisa din CF 102886/Cisnădie, înscrisa prin încheierea nr. 29994 din 13/05/2013.

**64055 / 10/09/2014**  
 Act Administrativ nr. 9082, din 09/09/2014 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE și DAHI ANTONIU CRISTIAN (HCL nr. 79/29-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE, )

B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLU GRATUIT, dobândit prin A1

Legge, cota actuală 1/1

**1) DAHI ANTONIU-CRISTIAN**

**99809 / 05/11/2018**  
 Act Administrativ nr. 190, din 11/09/2018 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE, Act Administrativ nr. 12279, din 11/09/2018 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE, Act Administrativ nr. 320 din 27/07/2017 emis de PRIMĂRIA CISNĂDIE.

B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, cota actuală 1/1 A1.1

**1) DAHI ANTONIU-CRISTIAN**

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

NU SUNT

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Carte Funciară Nr. 106216 Comuna/Oraș/Municipiu: Cisnădie

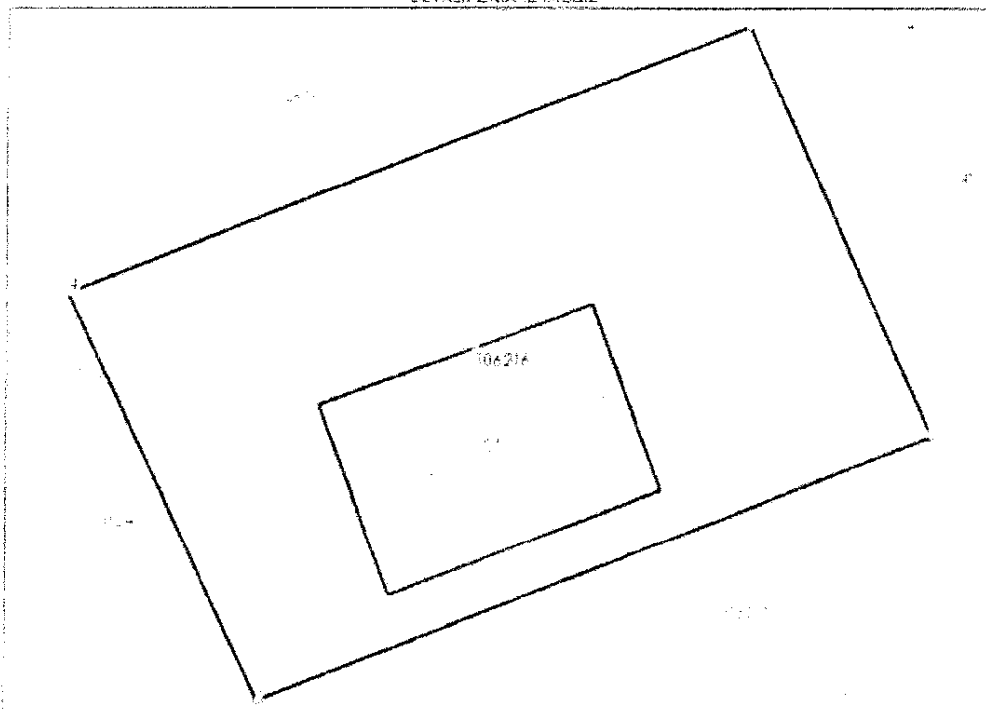
**Anexă Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106216	389	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70

**DETAJI LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Stare teren	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
4	cuil: constructii	DA	389			-	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT.

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	106216-C1	construcții de locuințe	70	Cu acte	S - construită la sol 70 mp; S - construită desfășurată 70 mp; LOCUINȚA DEMISOR COMPUSĂ DIN 2 PIVNITE, GRUP SANITAR, SĂL GARA; CONSTRUCTIA A FOST EDIFICATA IN ANUL 2018 SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 70MP SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 20MP

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	24.895

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Carte Funciara Nr. 106216 Comuna:Oras/Municipiu, Cisnădie

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
2	3	15.56
3	4	25.162
4	1	15.574

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

Certifică că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vedere din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat taxul de 20 RON, Online nr.4692846/02-05-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării:  
04-05-2023

Asistent Registrator  
LUMINIȚA PRALEA

Referent

Data eliberării:  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
iparafa și semnătura

\_\_\_\_\_  
iparafa și semnătura

EvaluariAZ.ro

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**



**FOTOGRAFII**



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

### Anexe de calcul:

#### Anexa A Evaluare teren

NR. CF

106216 Nr. cad

106216

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
<b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>		<b>50,00</b>	<b>45,00</b>	<b>44,00</b>
Data ofertarii		<b>Iunie 2023</b>	<b>Iunie 2023</b>	<b>Iunie 2023</b>
<b>Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%</b>		<b>45,00</b>	<b>40,50</b>	<b>39,60</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		45,00	40,50	39,60
<b>Restricții legale</b>	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		45,00	40,50	39,60
<b>Condiții ale pieței</b>	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)		45,00	40,50	39,60
<b>Localizare</b>	Cisnădie -str.Lunga , nr. 137 C	Cisnădie -similar	Cisnădie -similar	Cisnădie -inferior
		0%	0%	5%
		0	0	2
Preț ajustat (Euro / mp)		45,00	40,50	41,58
<b>Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)</b>	<b>389,00</b>	<b>1.500</b>	<b>446</b>	<b>845</b>
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		2%	0%	2%
		1	0,00	0,83
Preț ajustat (Euro / mp)		45,90	40,50	42,41
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	apa ,gaz curent, canal	similar	la cca 100m	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	10%	10%
		0	4	4
Preț ajustat (Euro / mp)		45,90	44,55	46,65
<b>Deschidere ( forma )</b>	Acces -deschidere de 12 m	deschidere 21,70	similar -12m	deschidere-18 ml ;1 deschidere 47-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	0%	-5%
		-1,38	0,00	-2,33
Preț ajustat (Euro / mp)		44,52	44,55	44,32
<b>Amenajare</b>	construit	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		-18,00	-18,00	-18,00
Preț ajustat (Euro / mp)		<b>26,52</b>	<b>26,55</b>	<b>26,32</b>
ajustare totală brută		20	22	27
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		40,6%	49,0%	62,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>26,52</b>	26,52	26,55	26,32

Suprafata teren exclusiv = **389,00** mp  
 Valoare lei/Euro = **4,9568**  
 Valoare teren exclusiv = **51142** LEI  
 Valoare totala teren rotunjita= **51.000** LEI  
 echivalent **10.300** EURO

## RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

\*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 10% 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 C , aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului ;-s-a aplicat tehnica interviului;

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

**Ajustari pentru utilitati** - s-au aplicat ajustari pozitive la comparabila B,C avand in vedere ca aceasta comparabila are distanta mai mare fata de utilitati decat proprietatea subiect.Aducerea acestora a fost estimata de evaluator la cca 4 euro/mp teren-tehnica interviului

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

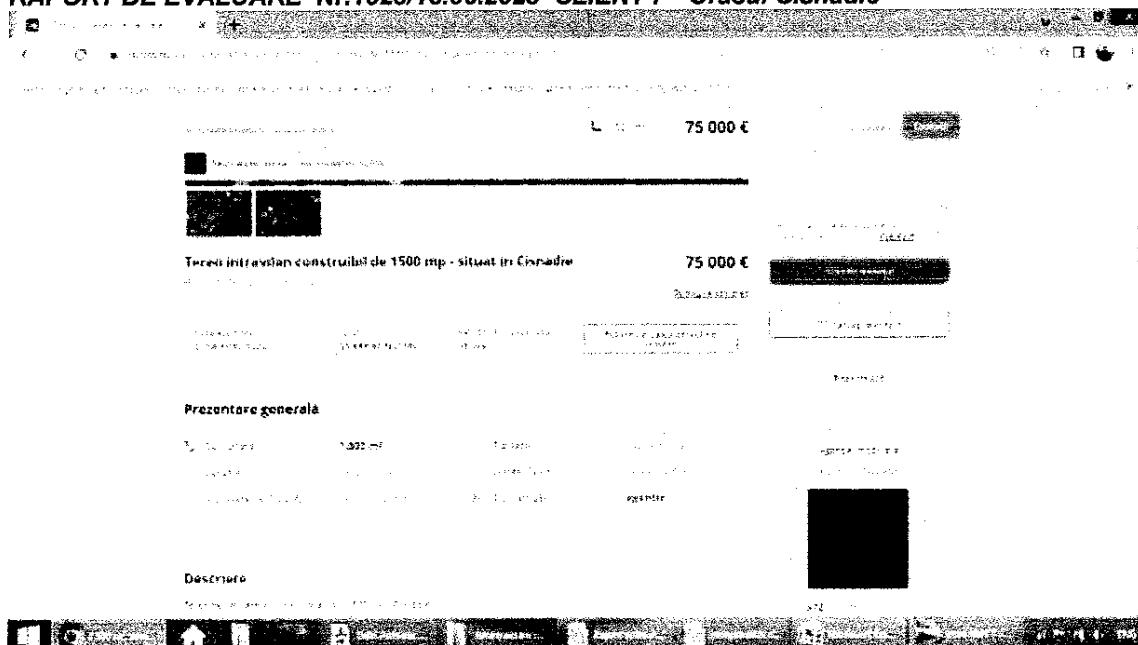
**Ajustare pentru amenajare** - ; s-au aplicat ajustari , ajustari negative la comparabila , A,B ,C intrucat acestea sunt terenuri ,libere , neconstruite avand regim de inaltime mai mare-tehnica interviului

## EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

### Comparabila A

The screenshot shows a real estate listing on the website 'storia.ro'. The listing is for a plot of land in Cisnădie, Romania, with an area of 3500 square meters. The price is listed as 75,000 €. The listing includes a satellite map view of the property and a profile picture of the user 'Marta Sava'.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**Teren de vanzare in Sibiu - intravilan, 1500 mp - Cisnădie**

Agentia Imobiliara New Concept Living propune spre vanzare un teren intravilan si constructibil, in suprafata de 1500 mp, situat in Cisnădie, reper Str. Targului. Comision 0.

**Avantaje:**

- Oportunitate de investitie
- Deschidere la strada circulata
- Zona cu locuinte individuale.

Acest teren este pretabil pentru cladiri rezidentiale cu regim de inaltime P+2E.

Acest teren este intravilan si constructibil si are o suprafata 1500 mp, cu un front stradal de 21,70 ml si o lungime de 71,23 ml.

**Caracteristici:**

Certificat de urbanism  
 Regim de inaltime: P+2  
 POT=45%  
 CUT= 1.3 maxim  
 Utilitati in imediata apropiere.

**Localizare:**

Terenul se afla in zona Cisnădie, reper str. Targului.

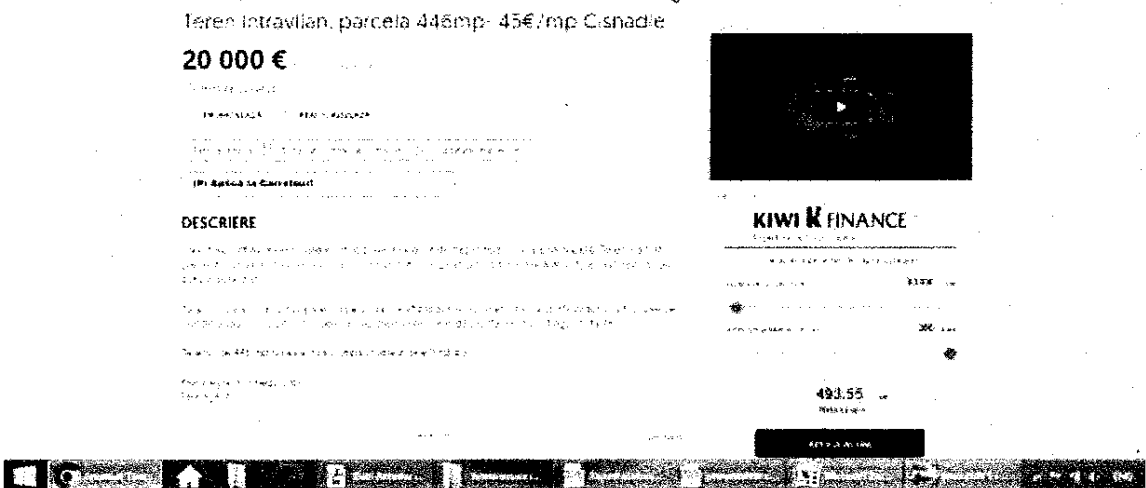
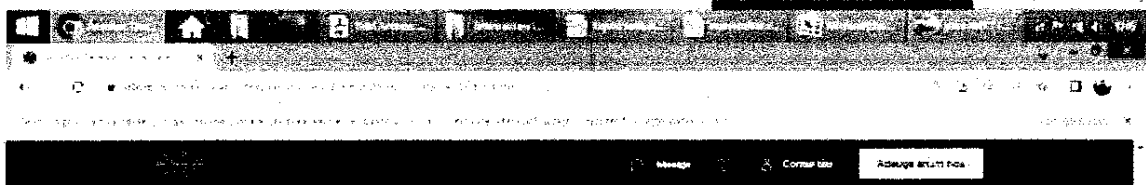
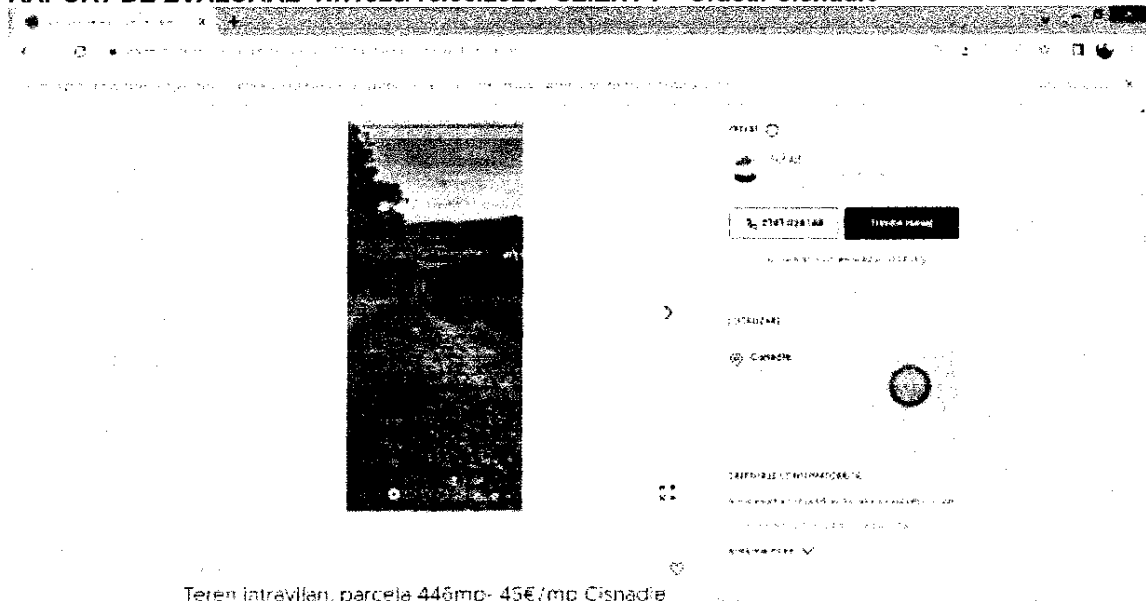
Caile de acces pana la teren sunt asfaltate si pietruite.

ID intern: 18641

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-constructibil-de-1500-mp-situat-in-cisnădie-IDv4f7>

Comparabila B

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Vand teren intravilan in Cisnădie, intr-o zona la inceput de dezvoltare cu un peisaj superb. Terenul a fost parcelat si vandut complet acum un an in mai putin de 2 saptamani, toti cumparatori fiind impresionati de zona si potential.

Terenul nu are inca utilitati pe el, toate utilitati se afla la aprox. 100 metri (Kinderdorf)- practic va fi o idee de investitie sau un loc de basm pentru amplasarea unei case de indata ce se vor trage utilitatile.

Terenul de 446 mp nu este inca ingradit, toate actele fiind la zi.

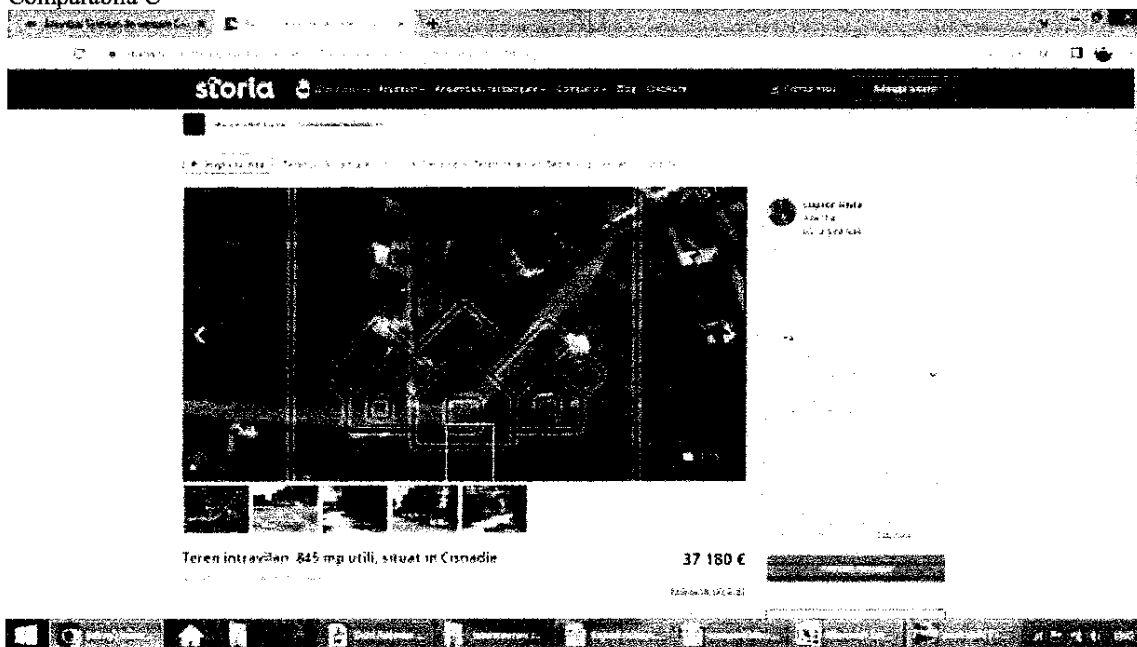
Pretul este usor negociabil.

Fara agentii!!

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-parcela-446mp-45-mp-cisnădie-IDhhnyk.html>

## RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

### Comparabila C



### Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan si agricol (faneata), cu suprafata de 845mp, situat in Cisnădie, reper strada Bailor.

Terenul este intravilan si agricol (faneata) si are o suprafata de 845 mp, cu posibilitate de deschidere la doua strazi.

Acest teren de vanzare in Sibiu este pretabil pentru constructie locuinte individuale si colective mici (P+2 Niveluri).

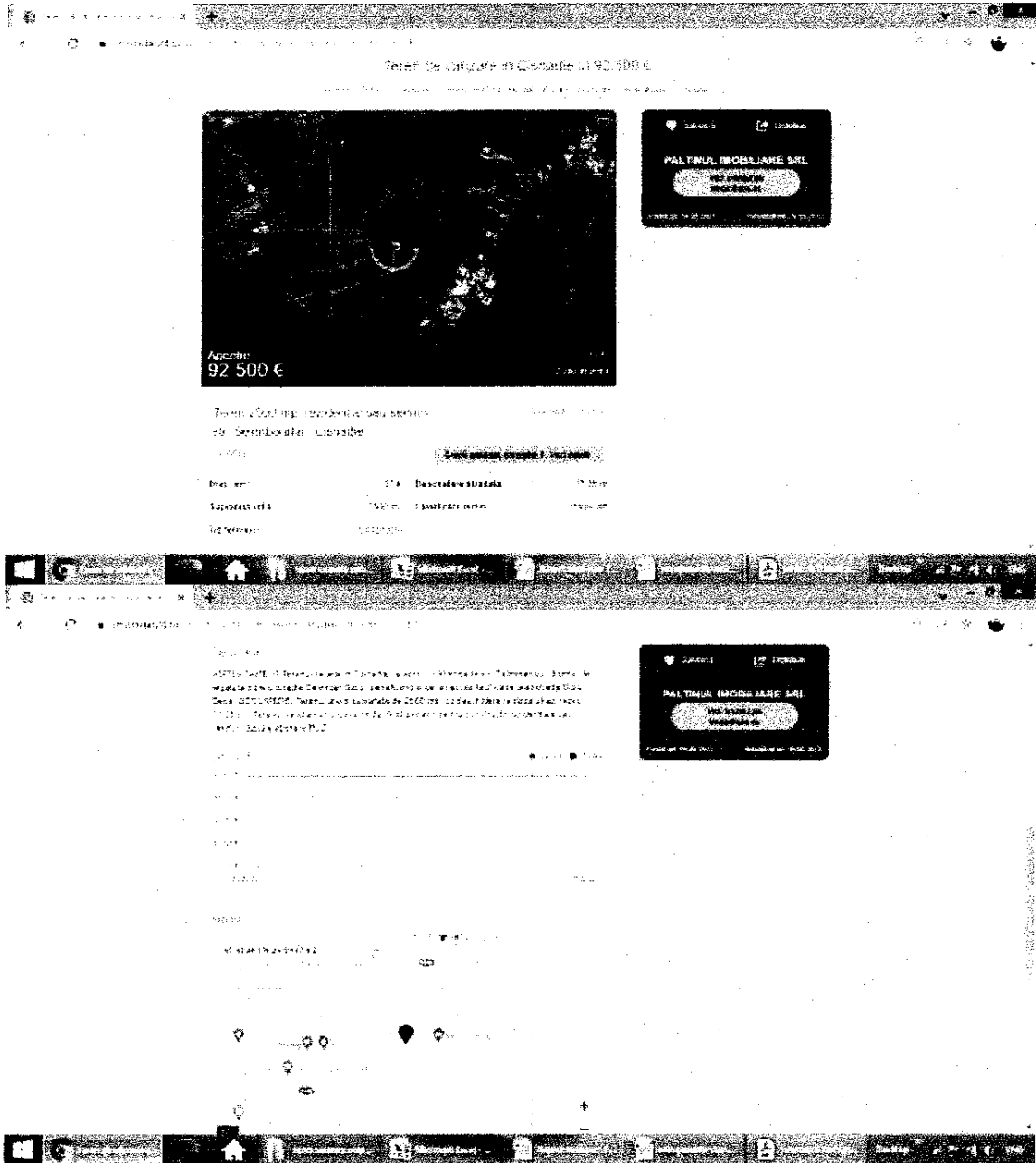
Avantaje teren de vanzare in Sibiu - Cisnădie:

- Priveliste frumoasa
- Zona linistita
- Oportunitate de investitie
- Deschidere la 2 strazi
- Zona in plina dezvoltare
- Utilitati la granita terenului
- Certificat de urbanism

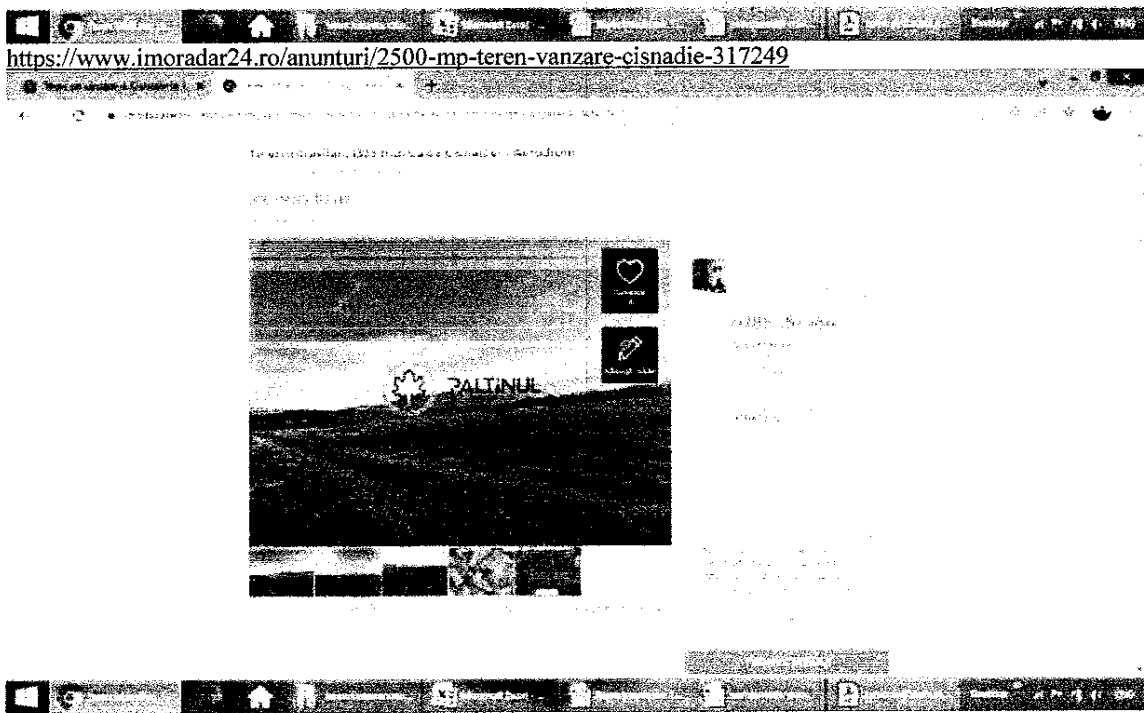
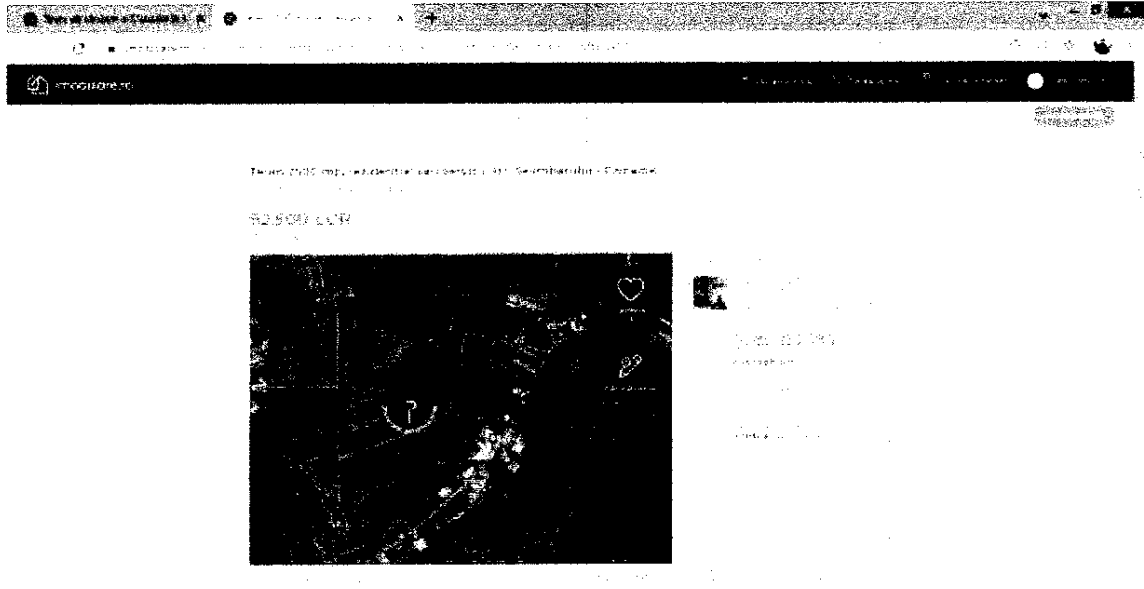
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-845-mp-utili-situat-in-cisnădie-IDtFGR.html>

### ALTE PROPRIETATI

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

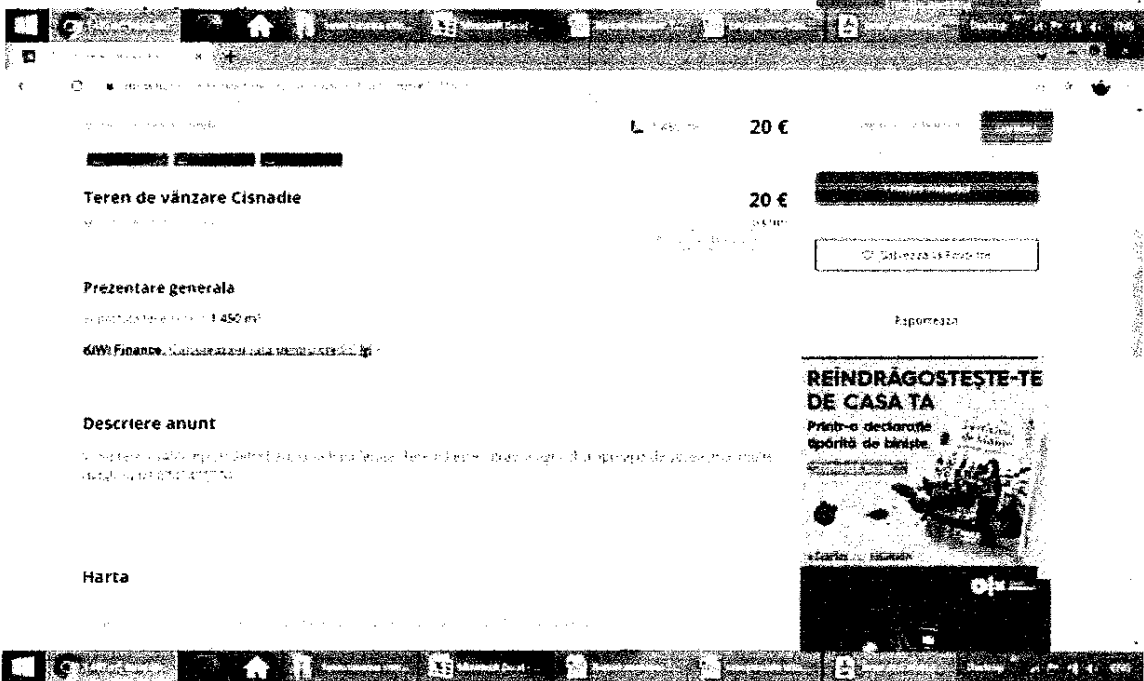


**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisladie**

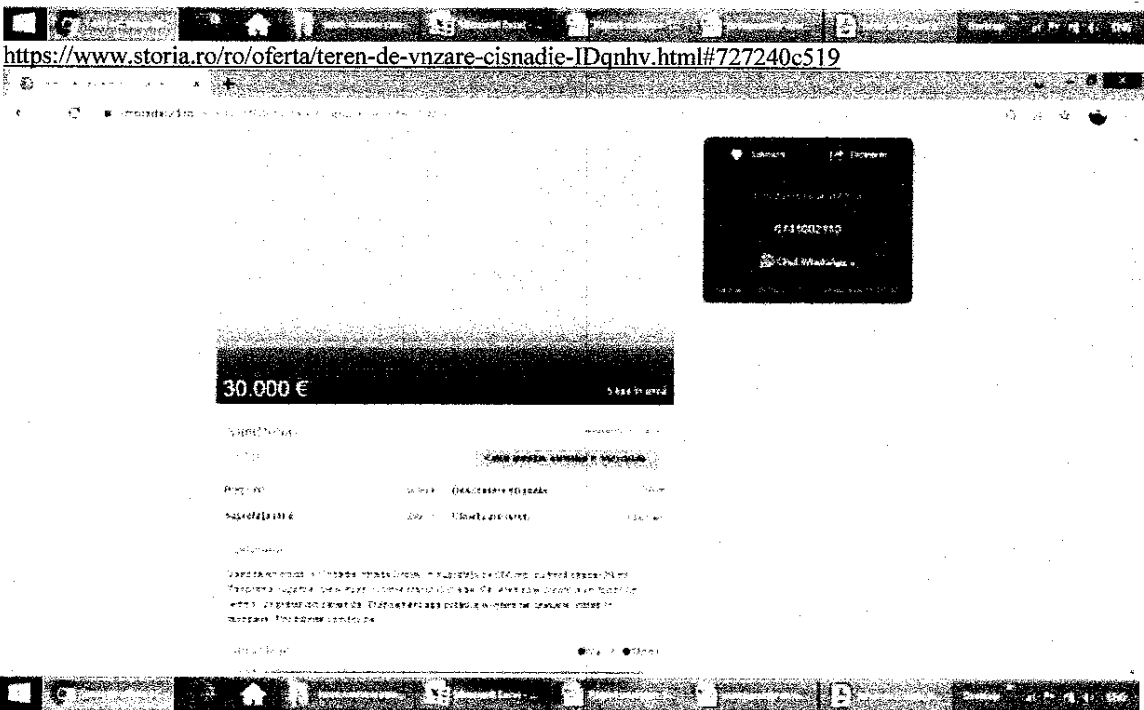
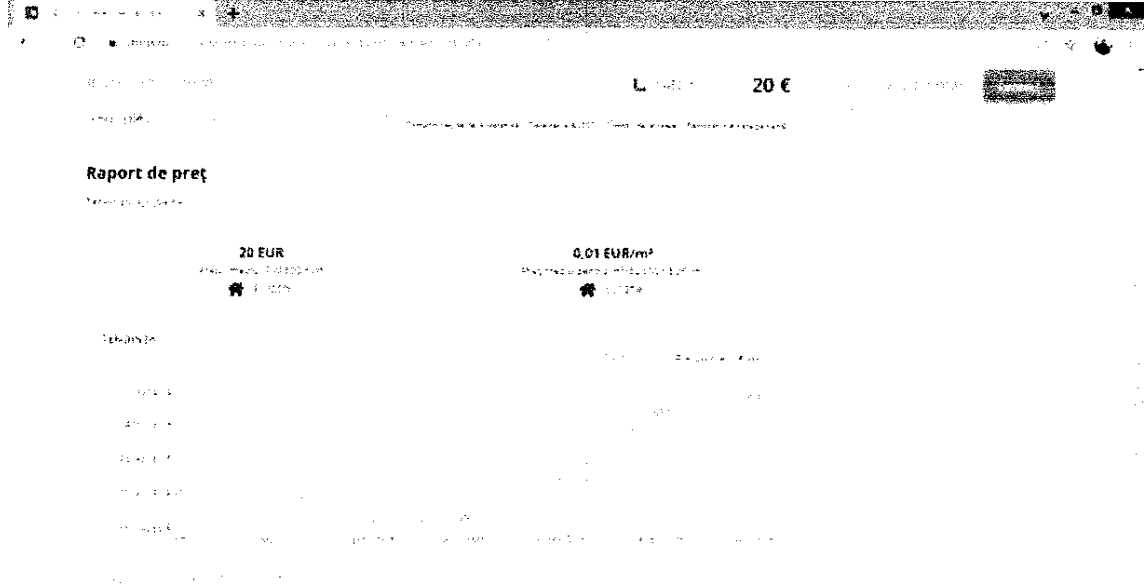




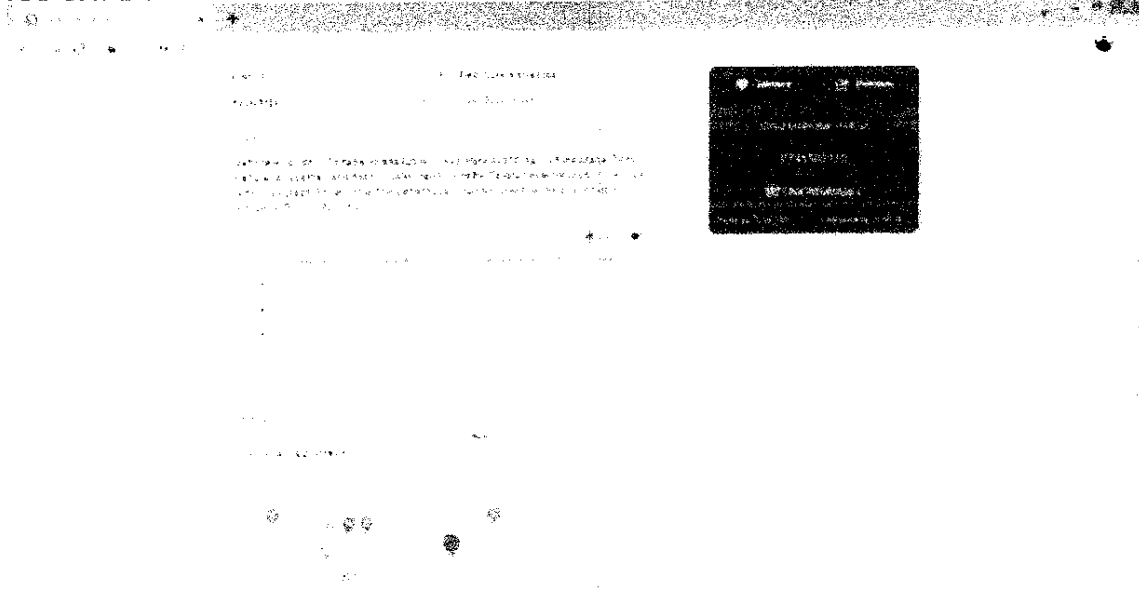
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1823/15.06.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/868-mp-teren-vanzare-cismadie-784356>

**PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**