

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
 Membru titular ANEVAR leg. 10106
 Web:
 Facebook: FB.com/evaluariaz
 Tel: +40 0723 006 291
 Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cîsnădie

PRIMĂRIA ORAŞULUI CÎSNĂDIE
 REGISTRATURĂ

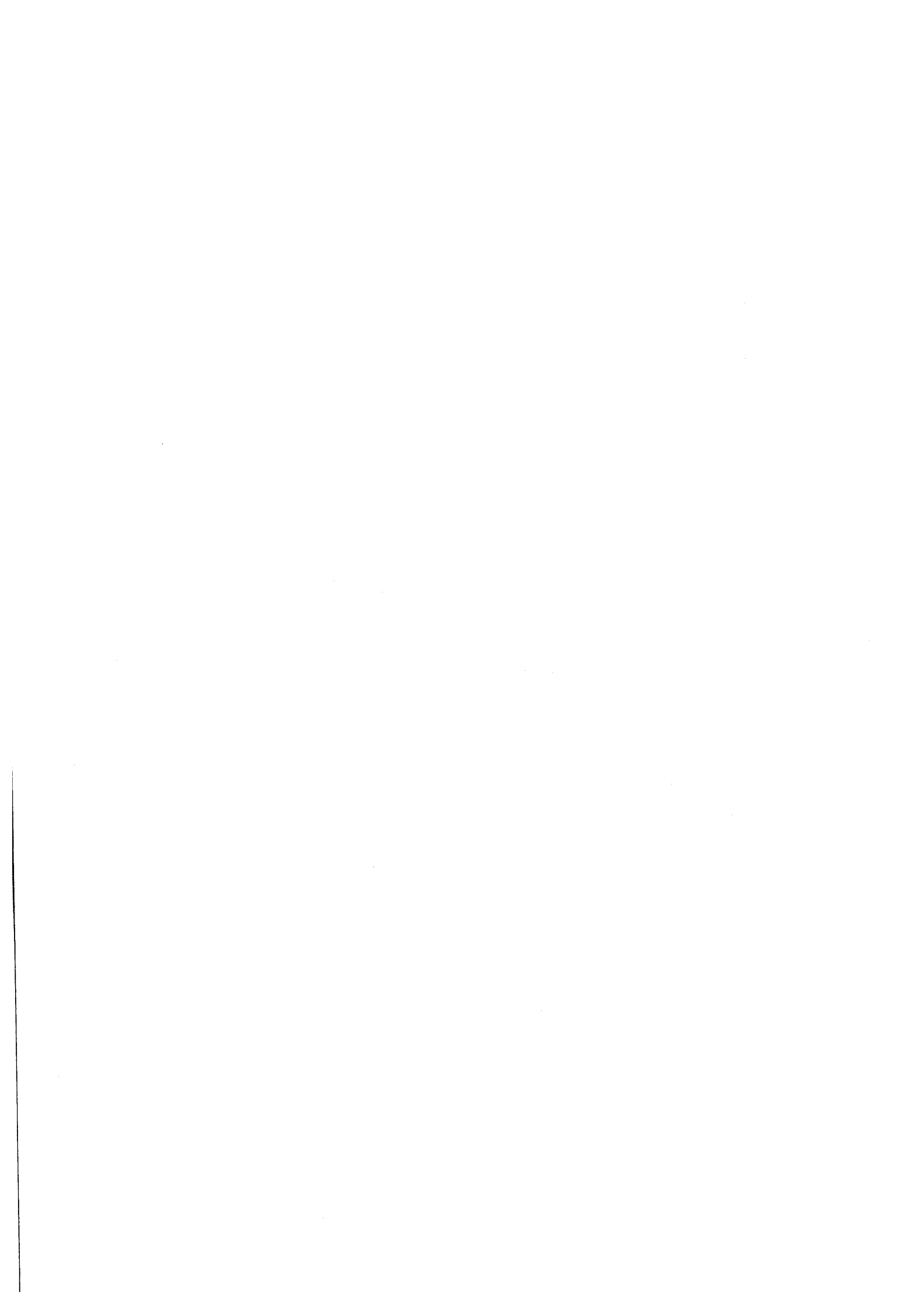
RAPORT DE EVALUARE

Nr. Inregistrare / 25. IAN. 2024

**Teren intravilan liber cu suprafata de 88.252 mp din acte-
 masurata 88.252 mp lotizat in 154 parcele astfel:**

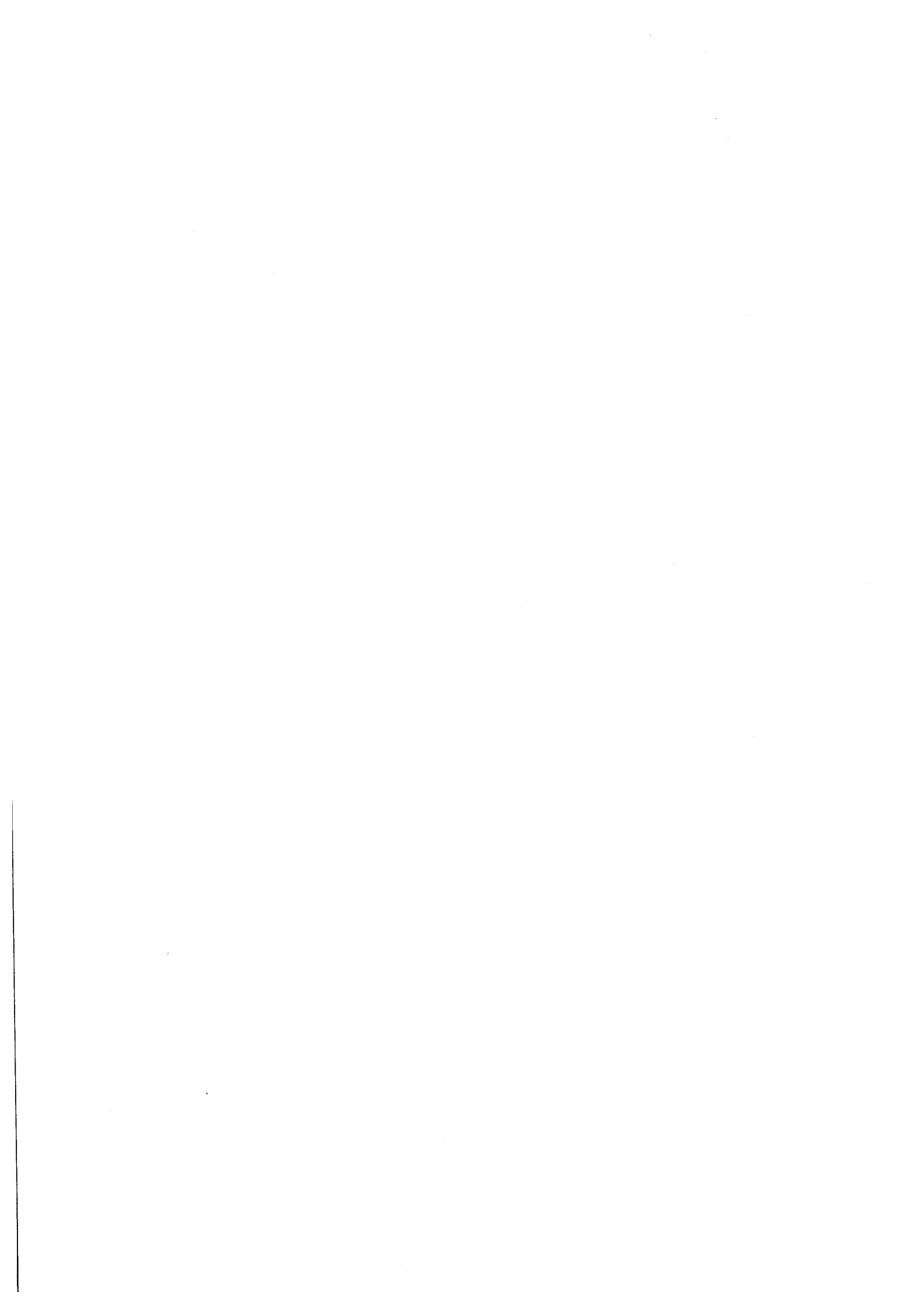
**Tabel cu imobilele terenuri propuse spre vanzare situate in orasul Cîsnădie pe strada Lunga
 FN**

Nr. ord.	Descriere imobil	Număr cadastral nou	Suprafaţa din acte (mp)	Suprafaţa măsurată (mp)	Categoria de folosinţă
1	Lot 1	115551	503	503	arabil
2	Lot 2	115552	511	511	arabil
3	Lot 3	115553	594	594	arabil
4	Lot 4	115554	595	595	arabil
5	Lot 5	115555	595	595	arabil
6	Lot 6	115556	595	595	arabil
7	Lot 7	115557	595	595	arabil
8	Lot 8	115558	595	595	arabil
9	Lot 9	115559	596	596	arabil
10	Lot 10	115560	596	596	arabil
11	Lot 11	115561	594	594	arabil
12	Lot 12	115562	592	592	arabil
13	Lot 13	115563	401	401	arabil
14	Lot 14	115564	429	429	arabil
15	Lot 15	115565	1051	1051	arabil
16	Lot 16	115566	1033	1033	arabil
17	Lot 17	115567	574	574	arabil
18	Lot 18	115568	573	573	arabil
19	Lot 19	115569	573	573	arabil
20	Lot 20	115570	572	572	arabil
21	Lot 21	115571	573	573	arabil
22	Lot 22	115572	574	574	arabil
23	Lot 23	115573	575	575	arabil
24	Lot 24	115574	406	406	arabil
25	Lot 25	115575	491	491	arabil
26	Lot 26	115576	761	761	arabil
27	Lot 27	115577	579	579	arabil
28	Lot 28	115578	580	580	arabil



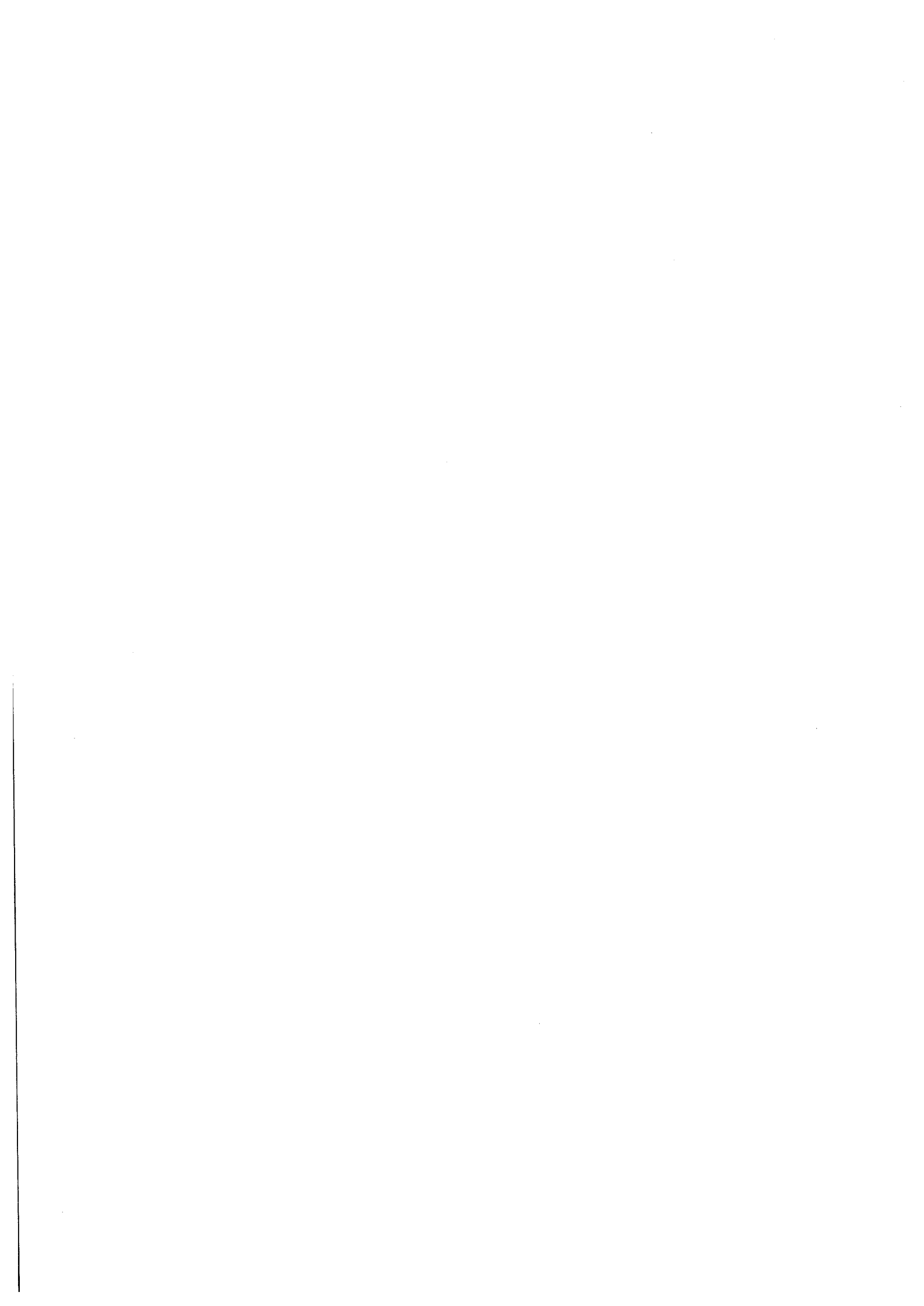
RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

29	Lot 29	115579	581	581	arabil
30	Lot 30	115580	582	582	arabil
31	Lot 31	115581	582	582	arabil
32	Lot 32	115582	576	576	arabil
33	Lot 33	115583	570	570	arabil
34	Lot 34	115584	562	562	arabil
35	Lot 35	115585	555	555	arabil
36	Lot 36	115586	548	548	arabil
37	Lot 37	115587	541	541	arabil
38	Lot 38	115588	533	533	arabil
39	Lot 39	115589	517	517	arabil
40	Lot 42	115592	419	419	arabil
41	Lot 43	115593	499	499	arabil
42	Lot 44	115594	561	561	arabil
43	Lot 45	115595	561	561	arabil
44	Lot 46	115596	561	561	arabil
45	Lot 47	115597	561	561	arabil
46	Lot 48	115598	561	561	arabil
47	Lot 49	115599	561	561	arabil
48	Lot 50	115600	561	561	arabil
49	Lot 51	115601	561	561	arabil
50	Lot 52	115602	561	561	arabil
51	Lot 53	115603	561	561	arabil
52	Lot 54	115604	561	561	arabil
53	Lot 55	115605	561	561	arabil
54	Lot 56	115606	561	561	arabil
55	Lot 61	115611	561	561	arabil
56	Lot 62	115612	561	561	arabil
57	Lot 63	115613	561	561	arabil
58	Lot 64	115614	561	561	arabil
59	Lot 65	115615	561	561	arabil
60	Lot 66	115616	561	561	arabil
61	Lot 67	115617	561	561	arabil
62	Lot 68	115618	1055	1055	arabil
63	Lot 69	115619	1055	1055	arabil
64	Lot 71	115621	413	413	arabil
65	Lot 72	115622	562	562	arabil
66	Lot 73	115623	561	561	arabil
67	Lot 74	115624	561	561	arabil
68	Lot 75	115625	561	561	arabil
69	Lot 76	115626	561	561	arabil
70	Lot 77	115627	561	561	arabil
71	Lot 78	115628	561	561	arabil
72	Lot 79	115629	561	561	arabil



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

73	Lot 80	115630	561	561	arabil
74	Lot 81	115631	561	561	arabil
75	Lot 82	115632	561	561	arabil
76	Lot 83	115633	698	698	arabil
77	Lot 84	115634	474	474	arabil
78	Lot 85	115635	466	466	arabil
79	Lot 86	115636	561	561	arabil
80	Lot 87	115637	561	561	arabil
81	Lot 88	115638	561	561	arabil
82	Lot 89	115639	561	561	arabil
83	Lot 90	115640	561	561	arabil
84	Lot 91	115641	561	561	arabil
85	Lot 92	115642	561	561	arabil
86	Lot 93	115643	561	561	arabil
87	Lot 96	115646	458	458	arabil
88	Lot 97	115647	425	425	arabil
89	Lot 98	115648	501	501	arabil
90	Lot 99	115649	501	501	arabil
91	Lot 100	115650	501	501	arabil
92	Lot 101	115651	501	501	arabil
93	Lot 102	115652	501	501	arabil
94	Lot 103	115653	501	501	arabil
95	Lot 104	115654	501	501	arabil
96	Lot 105	115655	501	501	arabil
97	Lot 106	115656	501	501	arabil
98	Lot 111	115661	501	501	arabil
99	Lot 112	115662	501	501	arabil
100	Lot 113	115663	501	501	arabil
101	Lot 114	115664	501	501	arabil
102	Lot 115	115665	501	501	arabil
103	Lot 116	115666	501	501	arabil
104	Lot 117	115667	501	501	arabil
105	Lot 118	115668	501	501	arabil
106	Lot 119	115669	501	501	arabil
107	Lot 120	115670	501	501	arabil
108	Lot 121	115671	501	501	arabil
109	Lot 122	115672	545	545	arabil
110	Lot 125	115675	656	656	arabil
111	Lot 126	115676	546	546	arabil
112	Lot 127	115677	508	508	arabil
113	Lot 128	115678	503	503	arabil
114	Lot 129	115679	506	506	arabil
115	Lot 130	115680	508	508	arabil
116	Lot 131	115681	511	511	arabil



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

117	Lot 132	115682	514	514	arabil
118	Lot 133	115683	516	516	arabil
119	Lot 134	115684	519	519	arabil
120	Lot 135	115685	522	522	arabil
121	Lot 140	115690	524	524	arabil
122	Lot 141	115691	527	527	arabil
123	Lot 142	115692	533	533	arabil
124	Lot 143	115693	540	540	arabil
125	Lot 144	115694	550	550	arabil
126	Lot 145	115695	564	564	arabil
127	Lot 146	115696	582	582	arabil
128	Lot 147	115697	598	598	arabil
129	Lot 148	115698	609	609	arabil
130	Lot 149	115699	517	517	arabil
131	Lot 150	115700	566	566	arabil
132	Lot 152	115702	436	436	arabil
133	Lot 153	115703	600	600	arabil
134	Lot 154	115704	619	619	arabil
135	Lot 155	115705	639	639	arabil
136	Lot 156	115706	672	672	arabil
137	Lot 157	115707	710	710	arabil
138	Lot 158	115708	748	748	arabil
139	Lot 159	115709	788	788	arabil
140	Lot 160	115710	840	840	arabil
141	Lot 164	115714	456	456	arabil
142	Lot 167	115717	507	507	arabil
143	Lot 168	115718	522	522	arabil
144	Lot 169	115719	588	588	arabil
145	Lot 170	115720	651	651	arabil
146	Lot 171	115721	715	715	arabil
147	Lot 172	115722	777	777	arabil
148	Lot 173	115723	835	835	arabil
149	Lot 174	115724	893	893	arabil
150	Lot 175	115725	500	500	arabil
151	Lot 176	115726	500	500	arabil
152	Lot 177	115727	512	512	arabil
153	Lot 178	115728	784	784	arabil
154	Lot 179	115729	781	781	arabil



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Adresa: Cisnadie , strada Lunga , FN

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cisnadie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie

Data inspectiei: 19.01.2024

Data evaluării: 19.01.2024

Data intocmirii raportului de evaluare: 24.01.2024

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.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

Catre:

Orasul Cisnadie , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propus spre vanzare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

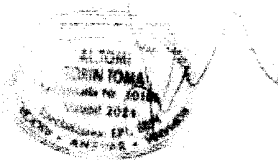
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

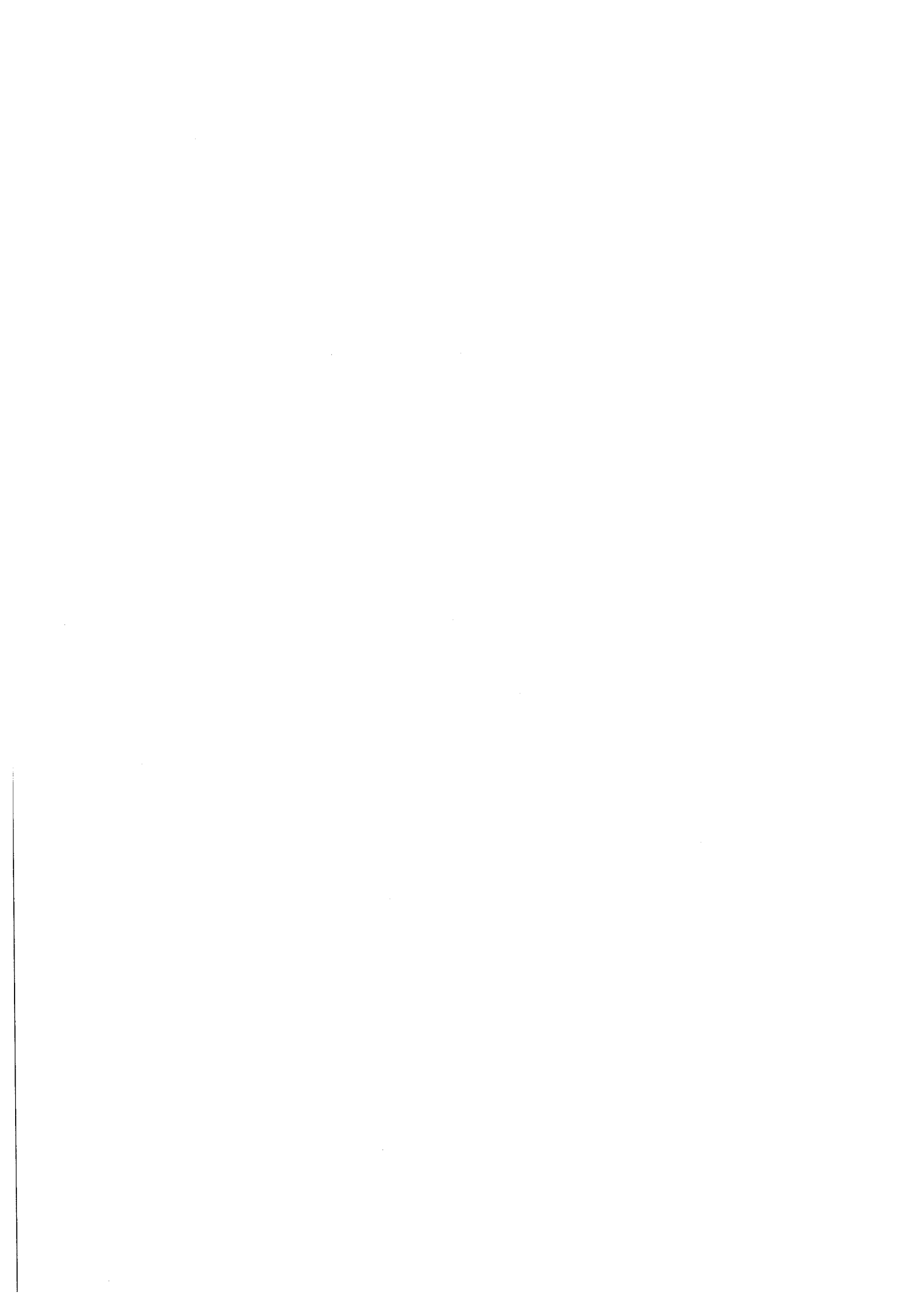
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Al.tomi Sorin Toma
Evaluator Autorizat
Membru Titular Anevar
Leg 10106 valabila 2024





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

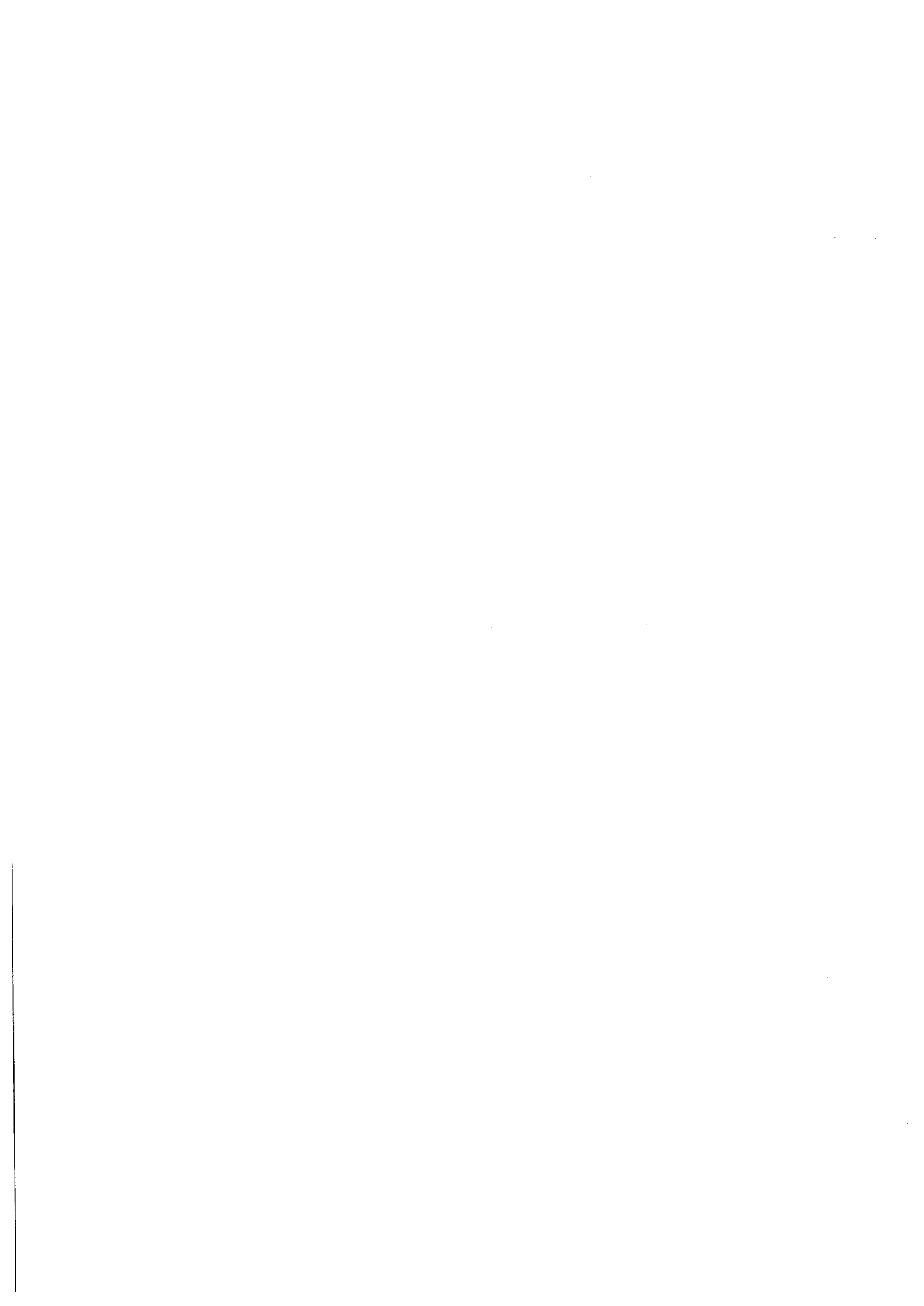
III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

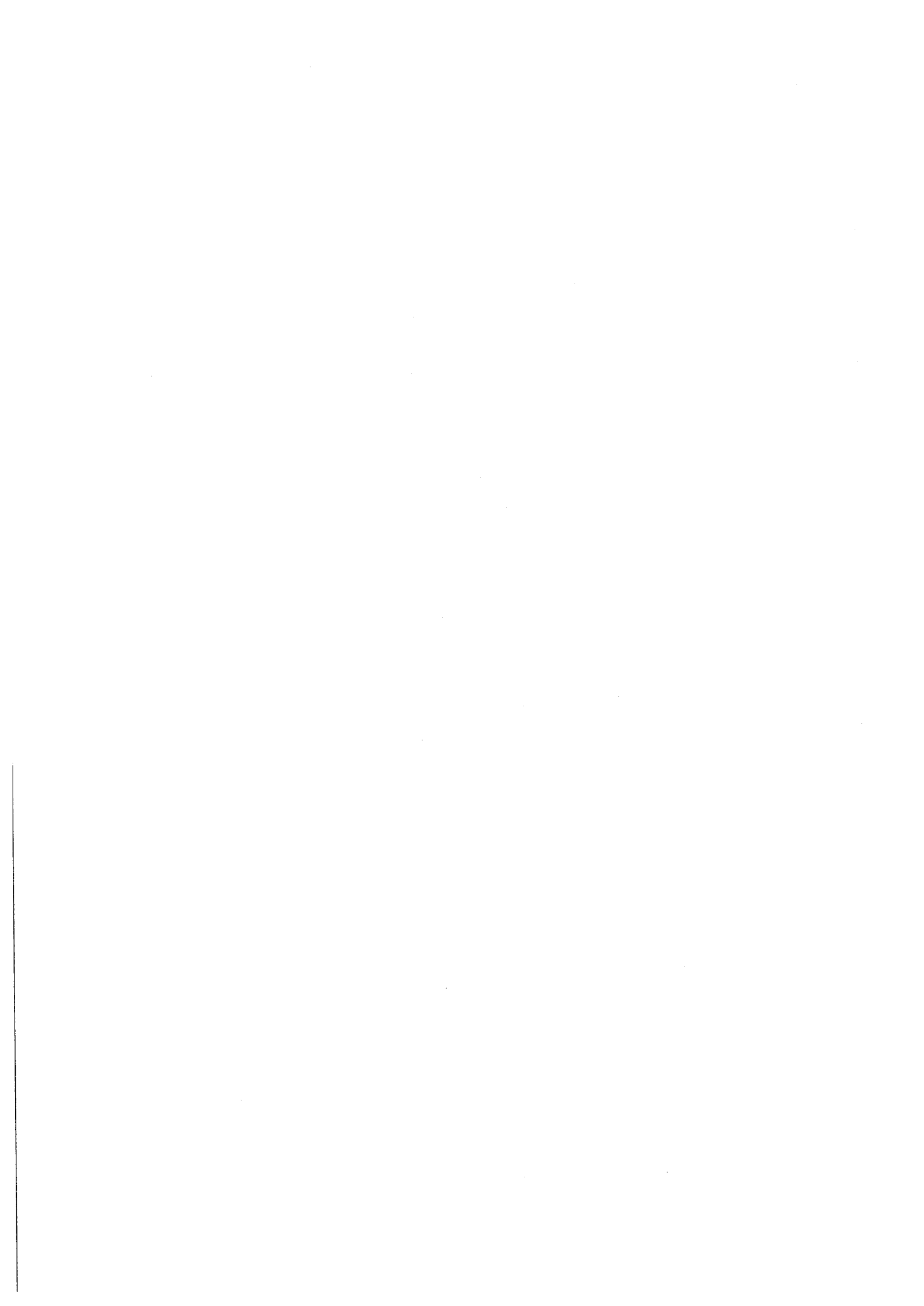
Nr. raport/1856/24.01.2024

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

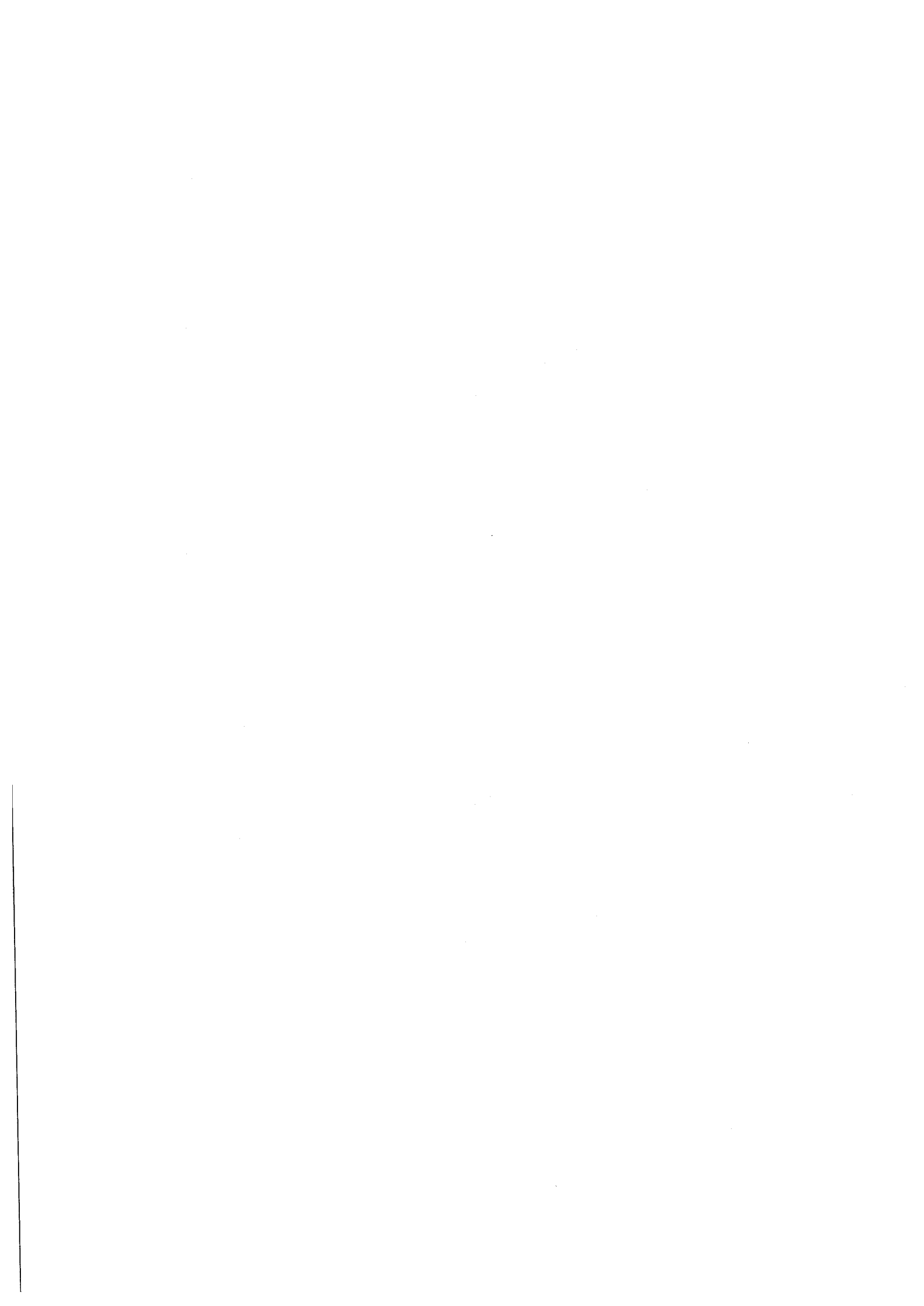
Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia			
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul privat			
Proprietate	<i>Existenta</i>			
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>			
Subtip proprietate	<i>teren: intravilan constructii;</i>			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadia/strada LUNGA , FN</i>			
Carte Funciara nr.	114.231			
Numar cadastral	114.231			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 114.231 –incheiere cu nr.25.09.din 12.01.2024 -Certificat de urbanism cu nr.42/11.01.2024; -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate				
	<i>Teren:Drept deplin</i>			
Utilizare existenta constatata	<i>Teren intravilan;</i>			
	Teren	St (mp)	Din acte 88.252 ; masurata 88.252	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9765			
Valoare abordare prin comparatii		21.963.300	LEI	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	19.01.2024			
Data evaluarii	19.01.2024			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	21.963.300	LEI	4.422.600	EURO

CENTRALIZATOR VALORI



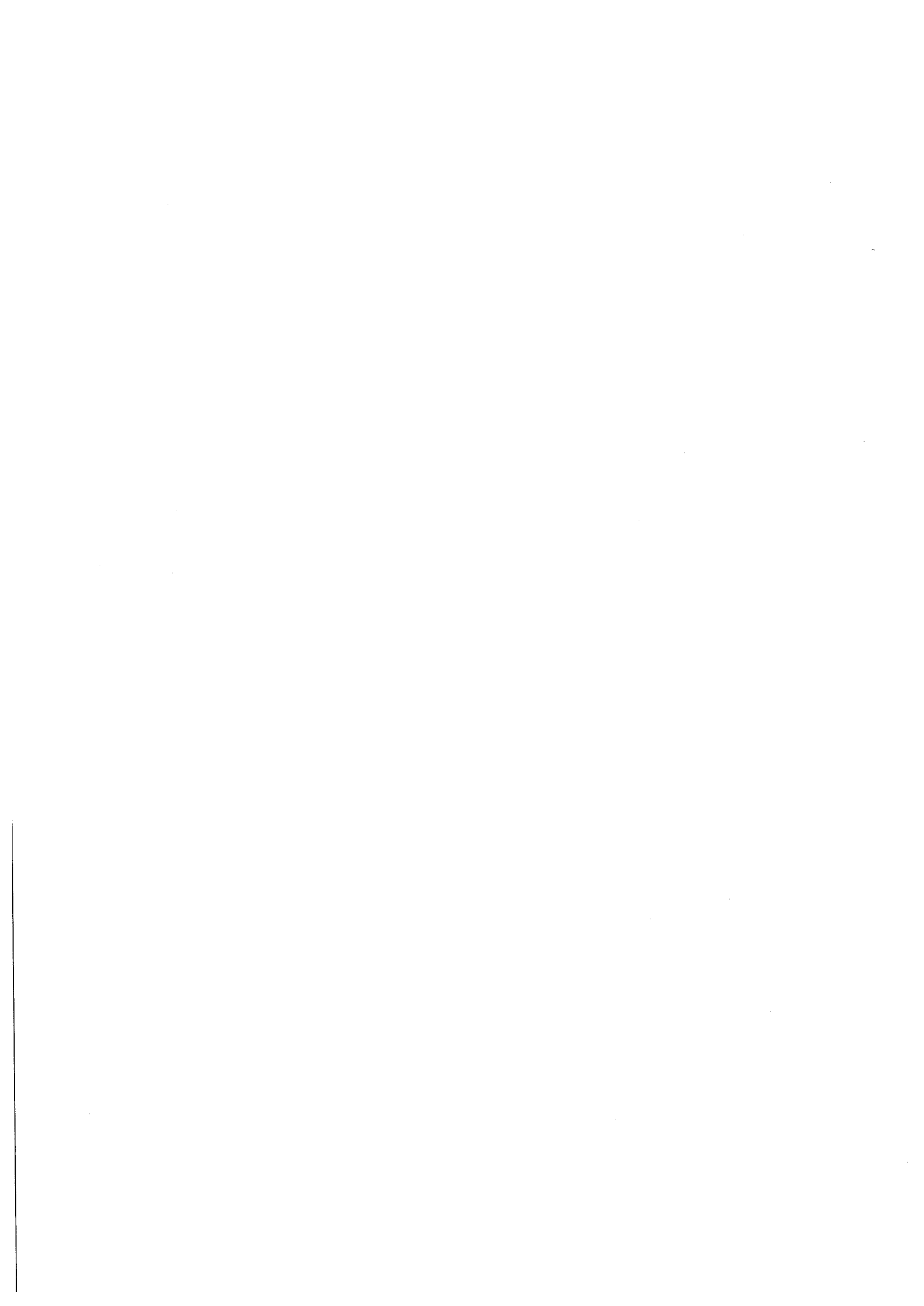
RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. ord.	Descriere imobil	Număr cadastral nou	Suprafața din acte (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Categorie de folosință	Estimata/Mp		Estimata/ Lei	lot (parcela) euro
						lei/mp	euro/mp		
1	Lot 1	115551	503	503	arabil	248,87	50,10	125200	25200
2	Lot 2	115552	511	511	arabil	248,87	50,10	127200	25600
3	Lot 3	115553	594	594	arabil	248,87	50,10	147800	29800
4	Lot 4	115554	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
5	Lot 5	115555	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
6	Lot 6	115556	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
7	Lot 7	115557	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
8	Lot 8	115558	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
9	Lot 9	115559	596	596	arabil	248,87	50,10	148300	29900
10	Lot 10	115560	596	596	arabil	248,87	50,10	148300	29900
11	Lot 11	115561	594	594	arabil	248,87	50,10	147800	29800
12	Lot 12	115562	592	592	arabil	248,87	50,10	147300	29700
13	Lot 13	115563	401	401	arabil	248,87	50,10	99800	20100
14	Lot 14	115564	429	429	arabil	248,87	50,10	106800	21500
15	Lot 15	115565	1051	1051	arabil	248,87	50,10	261600	52700
16	Lot 16	115566	1033	1033	arabil	248,87	50,10	257100	51800
17	Lot 17	115567	574	574	arabil	248,87	50,10	142900	28800
18	Lot 18	115568	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
19	Lot 19	115569	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
20	Lot 20	115570	572	572	arabil	248,87	50,10	142400	28700
21	Lot 21	115571	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
22	Lot 22	115572	574	574	arabil	248,87	50,10	142900	28800
23	Lot 23	115573	575	575	arabil	248,87	50,10	143100	28800
24	Lot 24	115574	406	406	arabil	248,87	50,10	101000	20300
25	Lot 25	115575	491	491	arabil	248,87	50,10	122200	24600



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

26	Lot 26	115576	761	761	arabil	248,87	50,10	189400	38100
27	Lot 27	115577	579	579	arabil	248,87	50,10	144100	29000
28	Lot 28	115578	580	580	arabil	248,87	50,10	144300	29100
29	Lot 29	115579	581	581	arabil	248,87	50,10	144600	29100
30	Lot 30	115580	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
31	Lot 31	115581	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
32	Lot 32	115582	576	576	arabil	248,87	50,10	143300	28900
33	Lot 33	115583	570	570	arabil	248,87	50,10	141900	28600
34	Lot 34	115584	562	562	arabil	248,87	50,10	139900	28200
35	Lot 35	115585	555	555	arabil	248,87	50,10	138100	27800
36	Lot 36	115586	548	548	arabil	248,87	50,10	136400	27500
37	Lot 37	115587	541	541	arabil	248,87	50,10	134600	27100
38	Lot 38	115588	533	533	arabil	248,87	50,10	132600	26700
39	Lot 39	115589	517	517	arabil	248,87	50,10	128700	25900
40	Lot 42	115592	419	419	arabil	248,87	50,10	104300	21000
41	Lot 43	115593	499	499	arabil	248,87	50,10	124200	25000
42	Lot 44	115594	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
43	Lot 45	115595	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
44	Lot 46	115596	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
45	Lot 47	115597	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
46	Lot 48	115598	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
47	Lot 49	115599	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
48	Lot 50	115600	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
49	Lot 51	115601	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
50	Lot 52	115602	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
51	Lot 53	115603	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
52	Lot 54	115604	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
53	Lot 55	115605	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
54	Lot 56	115606	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
55	Lot 61	115611	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
56	Lot 62	115612	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
57	Lot 63	115613	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
58	Lot 64	115614	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
59	Lot 65	115615	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
60	Lot 66	115616	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
61	Lot 67	115617	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
62	Lot 68	115618	1055	1055	arabil	248,87	50,10	262600	52900
63	Lot 69	115619	1055	1055	arabil	248,87	50,10	262600	52900
64	Lot 71	115621	413	413	arabil	248,87	50,10	102800	20700
65	Lot 72	115622	562	562	arabil	248,87	50,10	139900	28200
66	Lot 73	115623	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
67	Lot 74	115624	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
68	Lot 75	115625	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
69	Lot 76	115626	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
70	Lot 77	115627	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
71	Lot 78	115628	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
72	Lot 79	115629	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
73	Lot 80	115630	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
74	Lot 81	115631	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
75	Lot 82	115632	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

76	Lot 83	115633	698	698	arabil	248,87	50,10	173700	35000
77	Lot 84	115634	474	474	arabil	248,87	50,10	118000	23700
78	Lot 85	115635	466	466	arabil	248,87	50,10	116000	23300
79	Lot 86	115636	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
80	Lot 87	115637	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
81	Lot 88	115638	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
82	Lot 89	115639	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
83	Lot 90	115640	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
84	Lot 91	115641	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
85	Lot 92	115642	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
86	Lot 93	115643	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
87	Lot 96	115646	458	458	arabil	248,87	50,10	114000	22900
88	Lot 97	115647	425	425	arabil	248,87	50,10	105800	21300
89	Lot 98	115648	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
90	Lot 99	115649	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
91	Lot 100	115650	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
92	Lot 101	115651	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
93	Lot 102	115652	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
94	Lot 103	115653	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
95	Lot 104	115654	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
96	Lot 105	115655	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
97	Lot 106	115656	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
98	Lot 111	115661	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
99	Lot 112	115662	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
100	Lot 113	115663	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
101	Lot 114	115664	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
102	Lot 115	115665	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
103	Lot 116	115666	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
104	Lot 117	115667	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
105	Lot 118	115668	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
106	Lot 119	115669	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
107	Lot 120	115670	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
108	Lot 121	115671	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
109	Lot 122	115672	545	545	arabil	248,87	50,10	135600	27300
110	Lot 125	115675	656	656	arabil	248,87	50,10	163300	32900
111	Lot 126	115676	546	546	arabil	248,87	50,10	135900	27400
112	Lot 127	115677	508	508	arabil	248,87	50,10	126400	25500
113	Lot 128	115678	503	503	arabil	248,87	50,10	125200	25200
114	Lot 129	115679	506	506	arabil	248,87	50,10	125900	25400
115	Lot 130	115680	508	508	arabil	248,87	50,10	126400	25500
116	Lot 131	115681	511	511	arabil	248,87	50,10	127200	25600
117	Lot 132	115682	514	514	arabil	248,87	50,10	127900	25800
118	Lot 133	115683	516	516	arabil	248,87	50,10	128400	25900
119	Lot 134	115684	519	519	arabil	248,87	50,10	129200	26000
120	Lot 135	115685	522	522	arabil	248,87	50,10	129900	26200
121	Lot 140	115690	524	524	arabil	248,87	50,10	130400	26300
122	Lot 141	115691	527	527	arabil	248,87	50,10	131200	26400
123	Lot 142	115692	533	533	arabil	248,87	50,10	132600	26700
124	Lot 143	115693	540	540	arabil	248,87	50,10	134400	27100
125	Lot 144	115694	550	550	arabil	248,87	50,10	136900	27600



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

126	Lot 145	115695	564	564	arabil	248,87	50,10	140400	28300
127	Lot 146	115696	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
128	Lot 147	115697	598	598	arabil	248,87	50,10	148800	30000
129	Lot 148	115698	609	609	arabil	248,87	50,10	151600	30500
130	Lot 149	115699	517	517	arabil	248,87	50,10	128700	25900
131	Lot 150	115700	566	566	arabil	248,87	50,10	140900	28400
132	Lot 152	115702	436	436	arabil	248,87	50,10	108500	21800
133	Lot 153	115703	600	600	arabil	248,87	50,10	149300	30100
134	Lot 154	115704	619	619	arabil	248,87	50,10	154100	31000
135	Lot 155	115705	639	639	arabil	248,87	50,10	159000	32000
136	Lot 156	115706	672	672	arabil	248,87	50,10	167200	33700
137	Lot 157	115707	710	710	arabil	248,87	50,10	176700	35600
138	Lot 158	115708	748	748	arabil	248,87	50,10	186200	37500
139	Lot 159	115709	788	788	arabil	248,87	50,10	196100	39500
140	Lot 160	115710	840	840	arabil	248,87	50,10	209100	42100
141	Lot 164	115714	456	456	arabil	248,87	50,10	113500	22800
142	Lot 167	115717	507	507	arabil	248,87	50,10	126200	25400
143	Lot 168	115718	522	522	arabil	248,87	50,10	129900	26200
144	Lot 169	115719	588	588	arabil	248,87	50,10	146300	29500
145	Lot 170	115720	651	651	arabil	248,87	50,10	162000	32600
146	Lot 171	115721	715	715	arabil	248,87	50,10	177900	35800
147	Lot 172	115722	777	777	arabil	248,87	50,10	193400	38900
148	Lot 173	115723	835	835	arabil	248,87	50,10	207800	41800
149	Lot 174	115724	893	893	arabil	248,87	50,10	222200	44700
150	Lot 175	115725	500	500	arabil	248,87	50,10	124400	25100
151	Lot 176	115726	500	500	arabil	248,87	50,10	124400	25100
152	Lot 177	115727	512	512	arabil	248,87	50,10	127400	25700
153	Lot 178	115728	784	784	arabil	248,87	50,10	195100	39300
154	Lot 179	115729	781	781	arabil	248,87	50,10	194400	39100
			88252					21963300	4422600



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenul este situat periferic</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ stagnare.</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , la teren urmeaza sa fie aduse pe cheltuiala orasului</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-teren liber</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> <i>-valoarea de piata reprezinta valoare minima a pretului de pornire la licitatie</i> <i>- Din cf respective fac parte si drumurile acestea nu sau evaluat</i> <i>- Se valoarifca 154 de parcele conform tabelului cu imobilele propuse spre vanzare anexat</i>

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2024



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

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 Cisnadia -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadia**

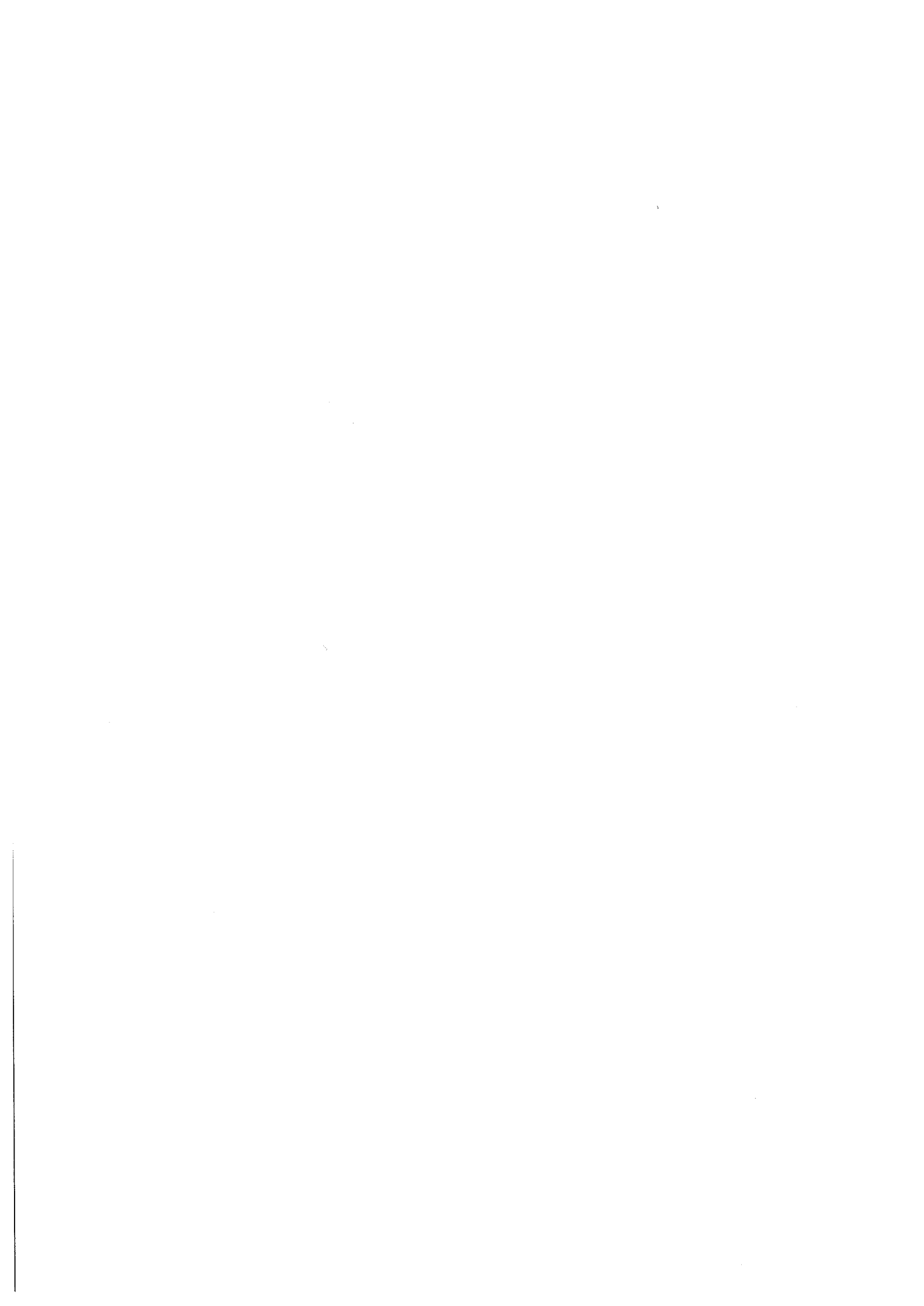
2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare**. Pretul de incepere al licitatiei va fi estimate / mp , si prin rotunjire valoarea estimate a fiecarei parcele.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

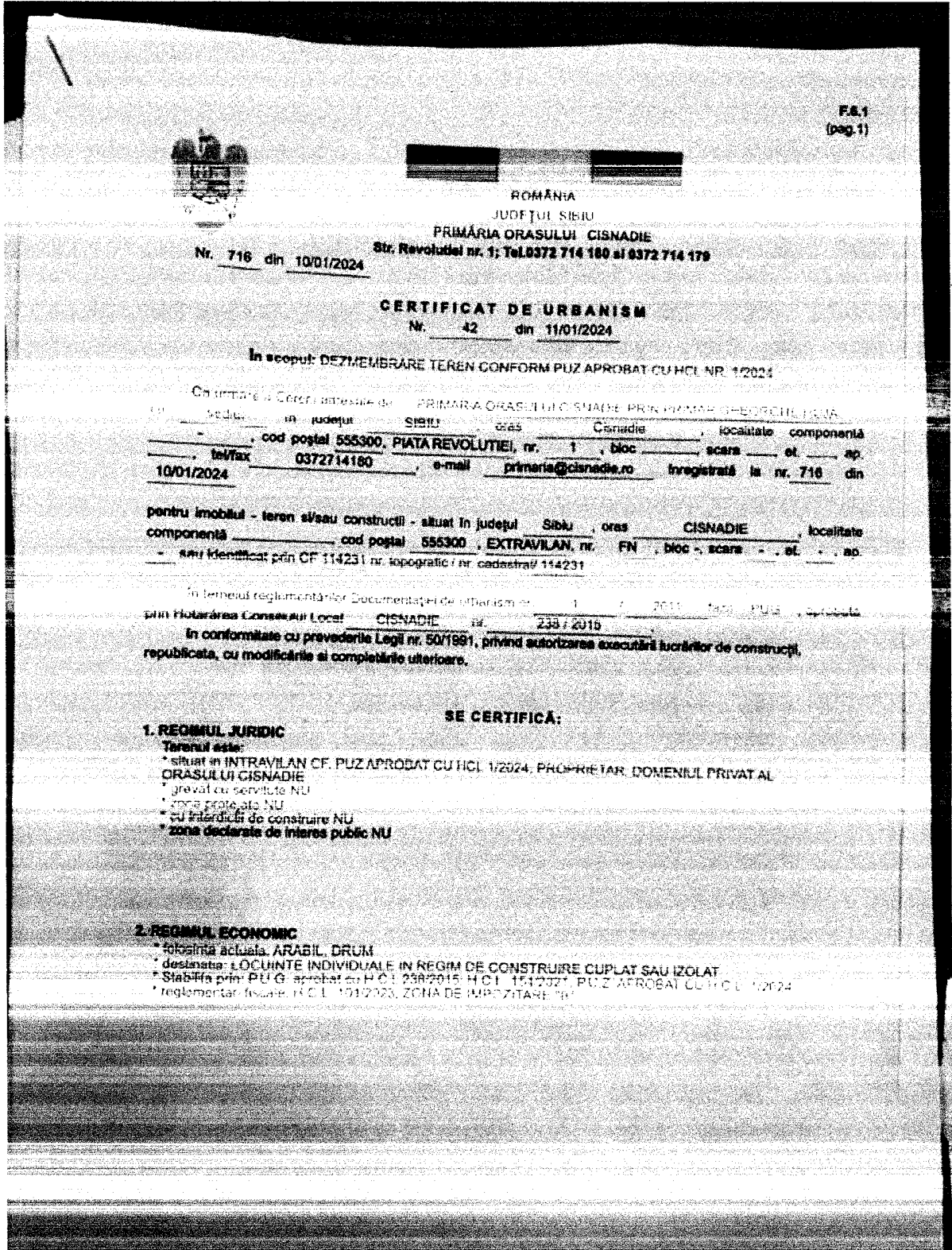
Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 88.252 mp , CF 114.231 nr. cad 114.231 ; compus din 154 parcele de teren categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții, Imprejmuire: fara imprejmuire



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA 12a- Zona Cisnădie 12b- Zona Cisnădioara, V2, Cb2
- * CARACTERISTICILE PARCELEI DE CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * POT: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * CUT: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * SPAȚII VERZI: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * LUCRĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI: STRĂZILE APARUTE ÎN URMA PUZ-URilor SÎNDE PRELUATE ÎN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITĂȚILE, AU FOST ASFALTATE ATĂT CAROSABILUL CĂT ȘI TROTUARELE ȘI AU ILUMINAT PUBLIC
- * ÎMPREJUMUIRE: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.1/2024
- * SUPRAFATA TERENULUI: 219826mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
 DEZMEMBRARE TEREN CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR. 1/2024

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

5. 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, în cadrul unei proceduri de autorizare a 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 inițiate 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.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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 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

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

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):

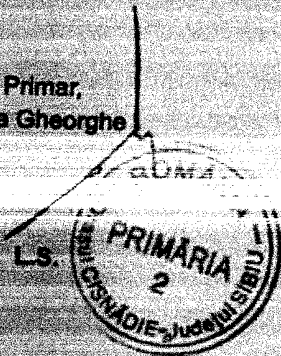
RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA

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



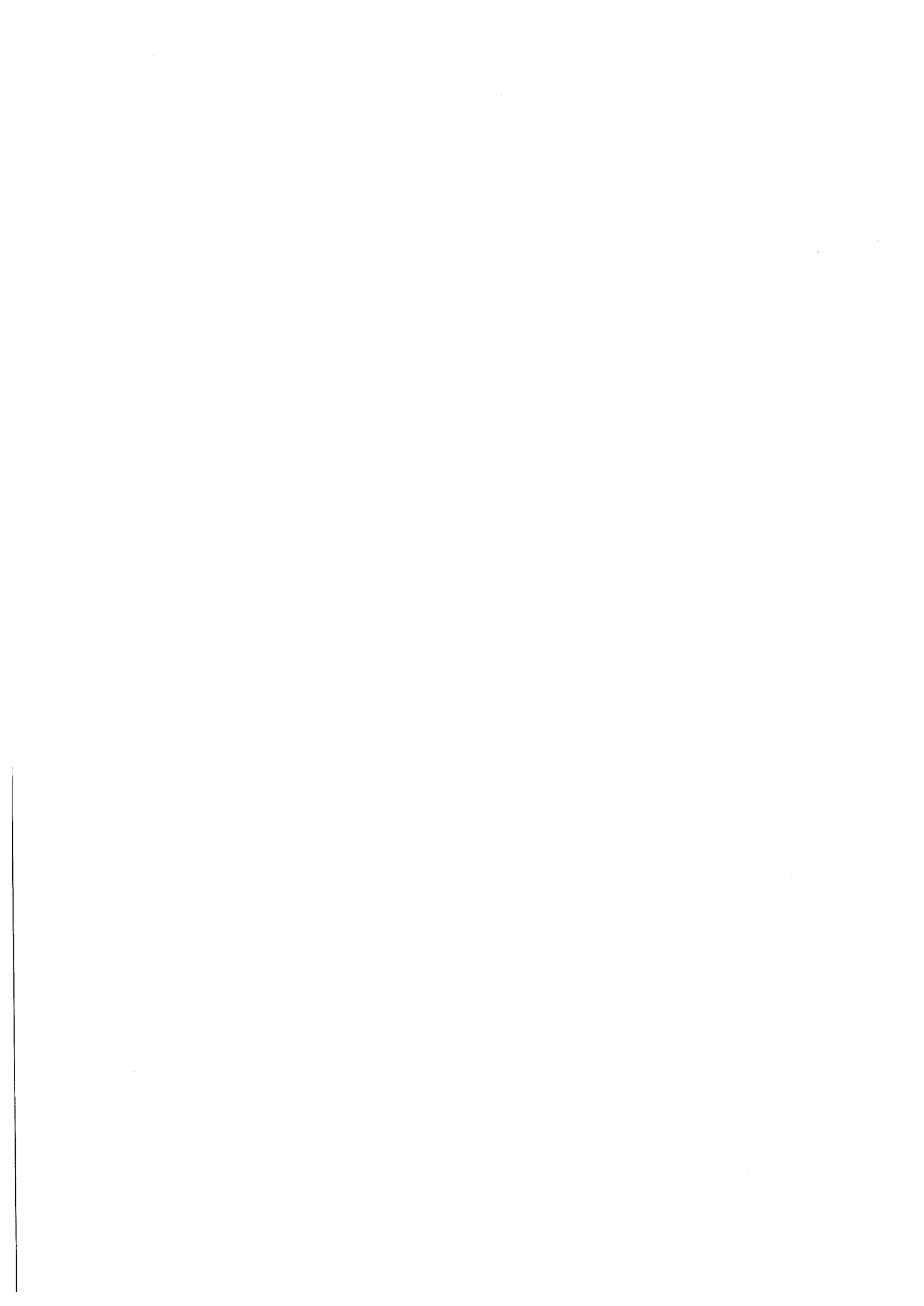
Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

[Signature]
Arhitect șef,
Jula Iuliana

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxe de 0 lei, conform chitanței nr. scutit taxe din 10/01/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 17.01.2024.



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

*SUPRAFATA TERENULUI: 88.252 mp

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

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

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

114.231

Carte Funciara:

114.231

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

Sacte=88.252 ; mp ;Smas =88.252 mp

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**.

Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

5. Data evaluării:

Data inspectiei: 19.01.2024

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

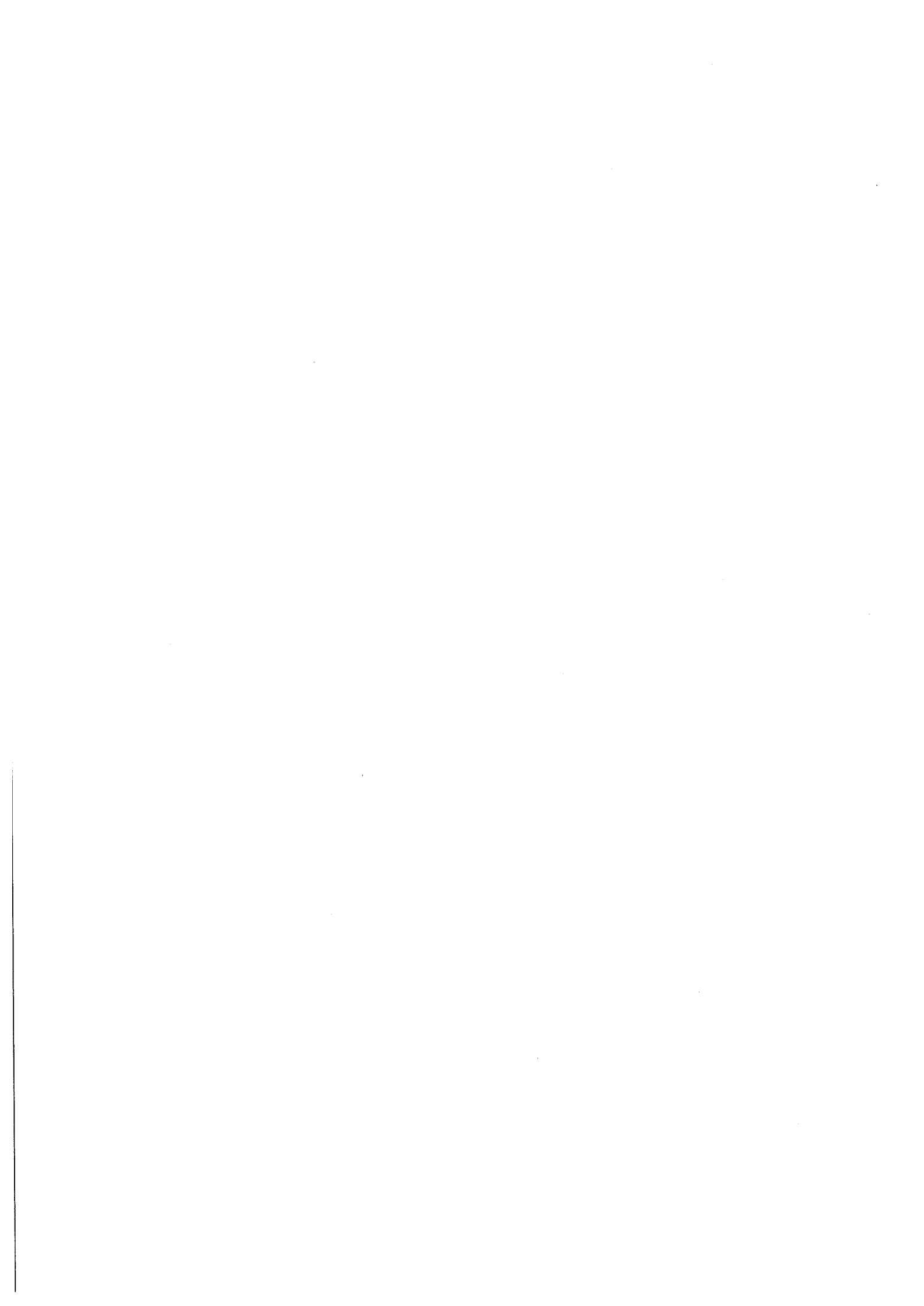
Data evaluării: 19.01.2024

Data intocmirii raportului: 24.01.2024

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de 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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 bazează 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.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XCSII302F?lista=309079381&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

.....

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=248235-0-3819

COMPARABILA C: internet și informații telefonice

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-XCSII301B?lista=3066112&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

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

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

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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

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

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

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

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

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

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

Ipoteze speciale –

-valoarea de piata reprezinta valoare minima a pretului de pornire la licitatie

- Din cf respective fac parte si drumurile acestea nu sau evaluat

Se valoarifca 154 de parcele conform tabelului cu imobilele propuse spre vanzare anexat

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

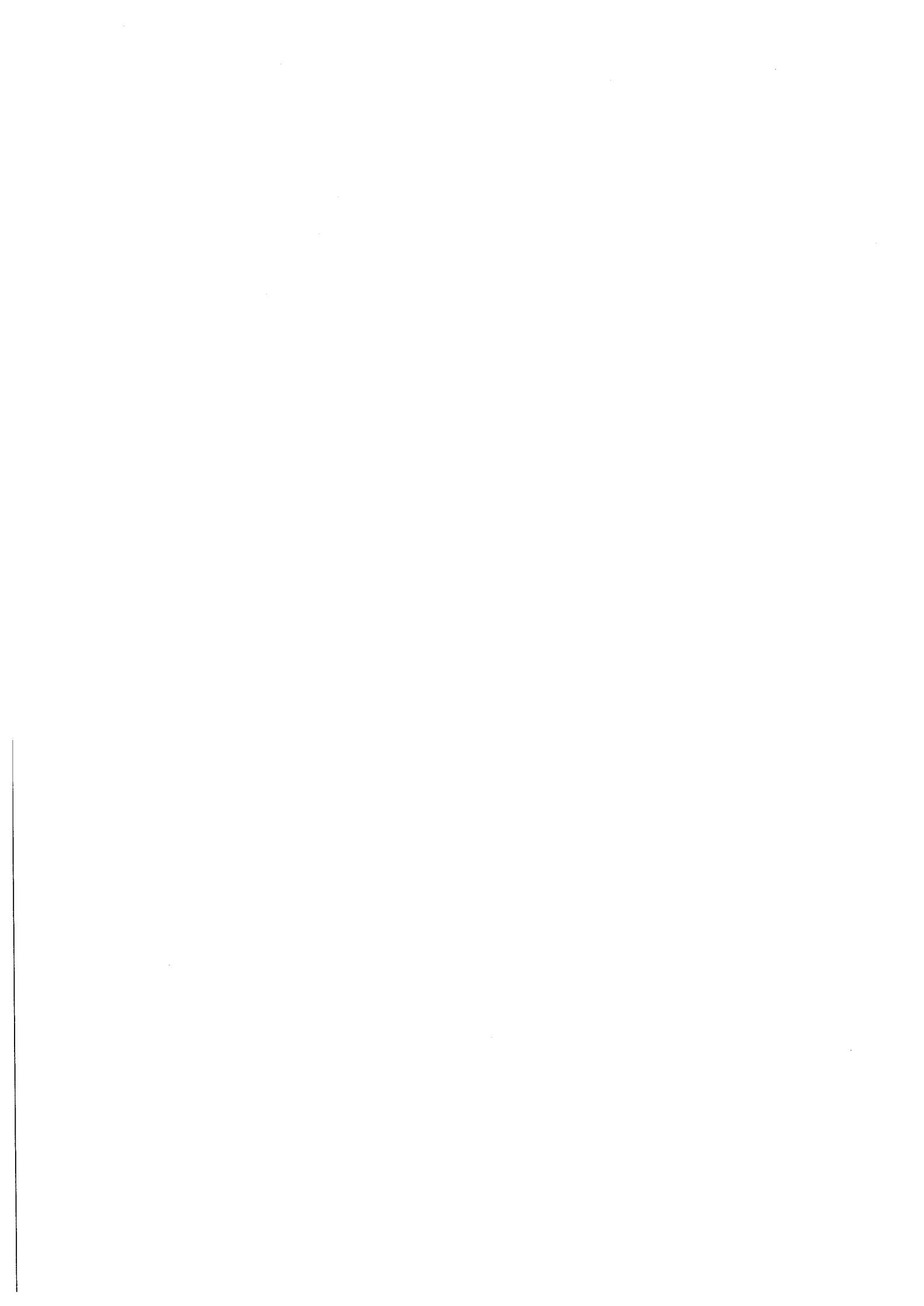
Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele 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,



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
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 regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

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

-Extras cf cu nr. 114.231 –încheiere cu nr.25.09.din 12.01.2024

-Certificat de urbanism cu nr.42/11.01.2024;

-Plan de situație Da

Mențiune: 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 Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada LUNGA , FN , zona in stagnare;

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: Strada LUNGA , FN
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Declinarea amplasament

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din strada LUNGA , zona preponderent rezidentiala de case/vile, în stagnare, situata la periferica localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada LUNGA , strada pietruita 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. Declinarea terenului

Date generale

Teren intravilan cu suprafata 88.252 mp din acte si 88.252 mp - masurata, categoria de folosinta: arabil, cu destinatie conform Certificat de urbanism prezentat, Nr. 42/11.01.2024 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii –

, cu deschidere d =17- 31 ml la str. rezultata in urma parcelarii;

- Forma terenului: regulată –avantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum pietruit din - str. LUNGA,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitii rezidentiala si case/vile, Utilitati

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Energie electrica, alimentare cu apa, canal ,gaze, telefonie – in apropiere urmeaza a fi introduce de primarie.

Amenajări ale terenului:

- terenul nu 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 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 finantarii, 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 recesiun

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.

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.



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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.
- 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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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://economedia.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>

Definiția ariei de piață pentru imobilul analizat. Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul 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 ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor în aceste zone au crescut continuu în ultimii ani, datorită facilităților de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietăți similare se află la un nivel scăzut în raport cu imobilele existente, și

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere.

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

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

Oferta competitivă si analiza cererii

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

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

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

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

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

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

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie
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.
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 posibil, 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 zona, 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 posibil – 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 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

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 venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi 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 venitului.

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

metoda costului de înlocuire net.

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

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

- Metodele de capitalizare a 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;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

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)dezvoltadezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

4.2.1 Comparația directă

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	21.963.300 LEI echivalent 4.422.600 euro
---	---

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
ANALITIC CONFORM ANEXEI NR. 1**

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 judecări consistente.

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

- Tehnica comparatiei vanzarilor 21.963.300 LEI echivalent 4.422.600 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:

21.963.300 LEI echivalent 4.422.600 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

CENTRALIZATOR:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. ord.	Descriere imobil	Număr cadastral nou	Suprafața din acte (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Categoricia de folosință	Estimata/Mp		Estimata/Lei	lot (parcela) euro
						lei/mp	euro/mp		
1	Lot 1	115551	503	503	arabil	248,87	50,10	125200	25200
2	Lot 2	115552	511	511	arabil	248,87	50,10	127200	25600
3	Lot 3	115553	594	594	arabil	248,87	50,10	147800	29800
4	Lot 4	115554	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
5	Lot 5	115555	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
6	Lot 6	115556	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
7	Lot 7	115557	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
8	Lot 8	115558	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
9	Lot 9	115559	596	596	arabil	248,87	50,10	148300	29900
10	Lot 10	115560	596	596	arabil	248,87	50,10	148300	29900
11	Lot 11	115561	594	594	arabil	248,87	50,10	147800	29800
12	Lot 12	115562	592	592	arabil	248,87	50,10	147300	29700
13	Lot 13	115563	401	401	arabil	248,87	50,10	99800	20100
14	Lot 14	115564	429	429	arabil	248,87	50,10	106800	21500
15	Lot 15	115565	1051	1051	arabil	248,87	50,10	261600	52700
16	Lot 16	115566	1033	1033	arabil	248,87	50,10	257100	51800
17	Lot 17	115567	574	574	arabil	248,87	50,10	142900	28800
18	Lot 18	115568	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
19	Lot 19	115569	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
20	Lot 20	115570	572	572	arabil	248,87	50,10	142400	28700
21	Lot 21	115571	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
22	Lot 22	115572	574	574	arabil	248,87	50,10	142900	28800
23	Lot 23	115573	575	575	arabil	248,87	50,10	143100	28800
24	Lot 24	115574	406	406	arabil	248,87	50,10	101000	20300
25	Lot 25	115575	491	491	arabil	248,87	50,10	122200	24600

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

26	Lot 26	115576	761	761	arabil	248,87	50,10	189400	38100
27	Lot 27	115577	579	579	arabil	248,87	50,10	144100	29000
28	Lot 28	115578	580	580	arabil	248,87	50,10	144300	29100
29	Lot 29	115579	581	581	arabil	248,87	50,10	144600	29100
30	Lot 30	115580	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
31	Lot 31	115581	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
32	Lot 32	115582	576	576	arabil	248,87	50,10	143300	28900
33	Lot 33	115583	570	570	arabil	248,87	50,10	141900	28600
34	Lot 34	115584	562	562	arabil	248,87	50,10	139900	28200
35	Lot 35	115585	555	555	arabil	248,87	50,10	138100	27800
36	Lot 36	115586	548	548	arabil	248,87	50,10	136400	27500
37	Lot 37	115587	541	541	arabil	248,87	50,10	134600	27100
38	Lot 38	115588	533	533	arabil	248,87	50,10	132600	26700
39	Lot 39	115589	517	517	arabil	248,87	50,10	128700	25900
40	Lot 42	115592	419	419	arabil	248,87	50,10	104300	21000
41	Lot 43	115593	499	499	arabil	248,87	50,10	124200	25000
42	Lot 44	115594	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
43	Lot 45	115595	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
44	Lot 46	115596	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
45	Lot 47	115597	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
46	Lot 48	115598	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
47	Lot 49	115599	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
48	Lot 50	115600	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
49	Lot 51	115601	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
50	Lot 52	115602	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

51	Lot 53	115603	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
52	Lot 54	115604	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
53	Lot 55	115605	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
54	Lot 56	115606	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
55	Lot 61	115611	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
56	Lot 62	115612	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
57	Lot 63	115613	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
58	Lot 64	115614	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
59	Lot 65	115615	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
60	Lot 66	115616	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
61	Lot 67	115617	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
62	Lot 68	115618	1055	1055	arabil	248,87	50,10	262600	52900
63	Lot 69	115619	1055	1055	arabil	248,87	50,10	262600	52900
64	Lot 71	115621	413	413	arabil	248,87	50,10	102800	20700
65	Lot 72	115622	562	562	arabil	248,87	50,10	139900	28200
66	Lot 73	115623	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
67	Lot 74	115624	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
68	Lot 75	115625	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
69	Lot 76	115626	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
70	Lot 77	115627	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
71	Lot 78	115628	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
72	Lot 79	115629	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
73	Lot 80	115630	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
74	Lot 81	115631	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
75	Lot 82	115632	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

76	Lot 83	115633	698	698	arabil	248,87	50,10	173700	35000
77	Lot 84	115634	474	474	arabil	248,87	50,10	118000	23700
78	Lot 85	115635	466	466	arabil	248,87	50,10	116000	23300
79	Lot 86	115636	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
80	Lot 87	115637	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
81	Lot 88	115638	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
82	Lot 89	115639	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
83	Lot 90	115640	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
84	Lot 91	115641	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
85	Lot 92	115642	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
86	Lot 93	115643	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
87	Lot 96	115646	458	458	arabil	248,87	50,10	114000	22900
88	Lot 97	115647	425	425	arabil	248,87	50,10	105800	21300
89	Lot 98	115648	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
90	Lot 99	115649	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
91	Lot 100	115650	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
92	Lot 101	115651	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
93	Lot 102	115652	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
94	Lot 103	115653	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
95	Lot 104	115654	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
96	Lot 105	115655	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
97	Lot 106	115656	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
98	Lot 111	115661	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
99	Lot 112	115662	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
100	Lot 113	115663	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

101	Lot 114	115664	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
102	Lot 115	115665	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
103	Lot 116	115666	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
104	Lot 117	115667	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
105	Lot 118	115668	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
106	Lot 119	115669	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
107	Lot 120	115670	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
108	Lot 121	115671	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
109	Lot 122	115672	545	545	arabil	248,87	50,10	135600	27300
110	Lot 125	115675	656	656	arabil	248,87	50,10	163300	32900
111	Lot 126	115676	546	546	arabil	248,87	50,10	135900	27400
112	Lot 127	115677	508	508	arabil	248,87	50,10	126400	25500
113	Lot 128	115678	503	503	arabil	248,87	50,10	125200	25200
114	Lot 129	115679	506	506	arabil	248,87	50,10	125900	25400
115	Lot 130	115680	508	508	arabil	248,87	50,10	126400	25500
116	Lot 131	115681	511	511	arabil	248,87	50,10	127200	25600
117	Lot 132	115682	514	514	arabil	248,87	50,10	127900	25800
118	Lot 133	115683	516	516	arabil	248,87	50,10	128400	25900
119	Lot 134	115684	519	519	arabil	248,87	50,10	129200	26000
120	Lot 135	115685	522	522	arabil	248,87	50,10	129900	26200
121	Lot 140	115690	524	524	arabil	248,87	50,10	130400	26300
122	Lot 141	115691	527	527	arabil	248,87	50,10	131200	26400
123	Lot 142	115692	533	533	arabil	248,87	50,10	132600	26700
124	Lot 143	115693	540	540	arabil	248,87	50,10	134400	27100
125	Lot 144	115694	550	550	arabil	248,87	50,10	136900	27600

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

126	Lot 145	115695	564	564	arabil	248,87	50,10	140400	28300	
127	Lot 146	115696	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200	
128	Lot 147	115697	598	598	arabil	248,87	50,10	148800	30000	
129	Lot 148	115698	609	609	arabil	248,87	50,10	151600	30500	
130	Lot 149	115699	517	517	arabil	248,87	50,10	128700	25900	
131	Lot 150	115700	566	566	arabil	248,87	50,10	140900	28400	
132	Lot 152	115702	436	436	arabil	248,87	50,10	108500	21800	
133	Lot 153	115703	600	600	arabil	248,87	50,10	149300	30100	
134	Lot 154	115704	619	619	arabil	248,87	50,10	154100	31000	
135	Lot 155	115705	639	639	arabil	248,87	50,10	159000	32000	
136	Lot 156	115706	672	672	arabil	248,87	50,10	167200	33700	
137	Lot 157	115707	710	710	arabil	248,87	50,10	176700	35600	
138	Lot 158	115708	748	748	arabil	248,87	50,10	186200	37500	
139	Lot 159	115709	788	788	arabil	248,87	50,10	196100	39500	
140	Lot 160	115710	840	840	arabil	248,87	50,10	209100	42100	
141	Lot 164	115714	456	456	arabil	248,87	50,10	113500	22800	
142	Lot 167	115717	507	507	arabil	248,87	50,10	126200	25400	
143	Lot 168	115718	522	522	arabil	248,87	50,10	129900	26200	
144	Lot 169	115719	588	588	arabil	248,87	50,10	146300	29500	
145	Lot 170	115720	651	651	arabil	248,87	50,10	162000	32600	
146	Lot 171	115721	715	715	arabil	248,87	50,10	177900	35800	
147	Lot 172	115722	777	777	arabil	248,87	50,10	193400	38900	
148	Lot 173	115723	835	835	arabil	248,87	50,10	207800	41800	
149	Lot 174	115724	893	893	arabil	248,87	50,10	222200	44700	
150	Lot 175	115725	500	500	arabil	248,87	50,10	124400	25100	
151	Lot 176	115726	500	500	arabil	248,87	50,10	124400	25100	
152	Lot 177	115727	512	512	arabil	248,87	50,10	127400	25700	
153	Lot 178	115728	784	784	arabil	248,87	50,10	195100	39300	
154	Lot 179	115729	781	781	arabil	248,87	50,10	194400	39100	
								88252	21963300	4422600

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

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

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

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie
EVALUATOR AUTORIZAT,**

Membru titular ANEVAR,

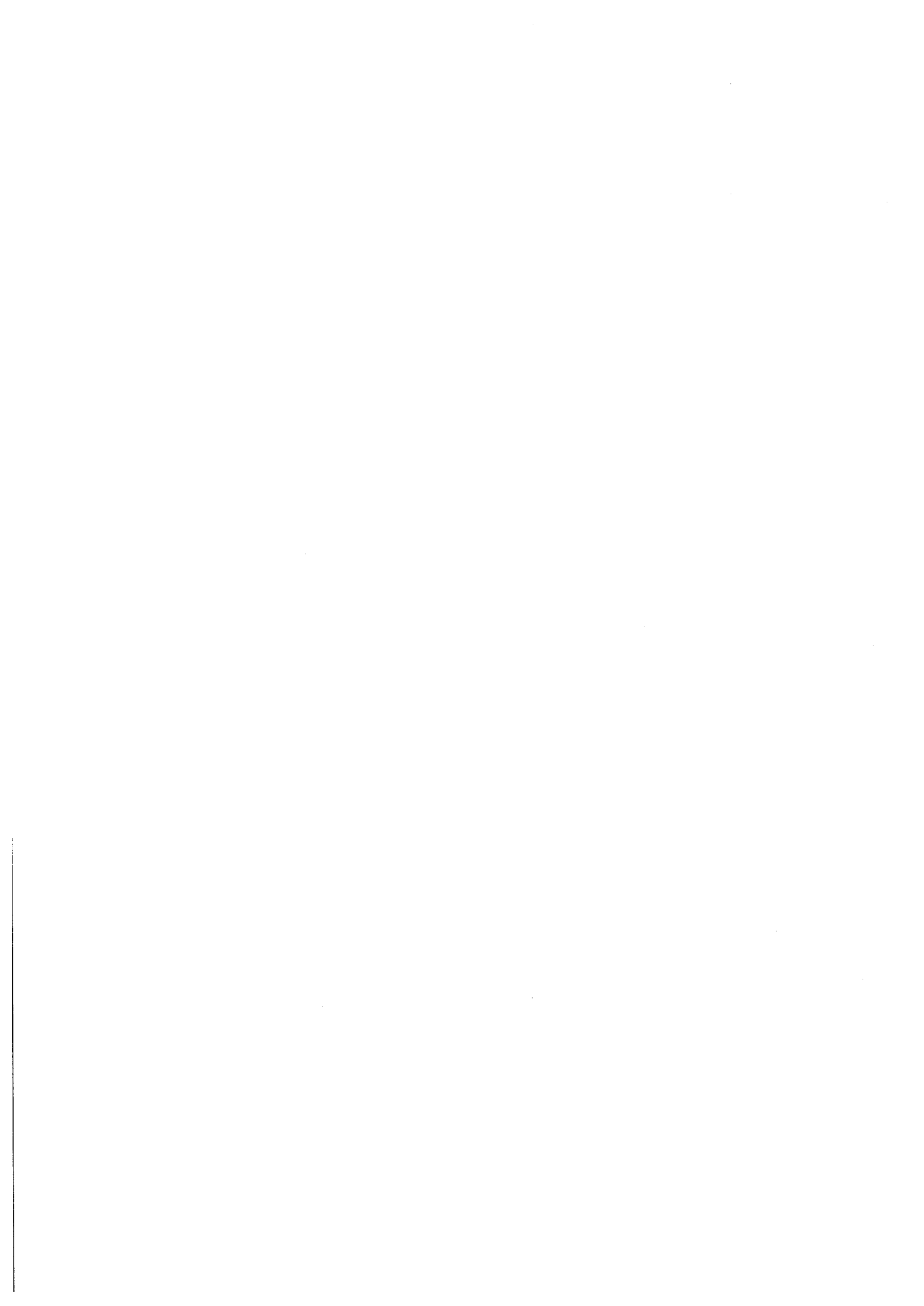
Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

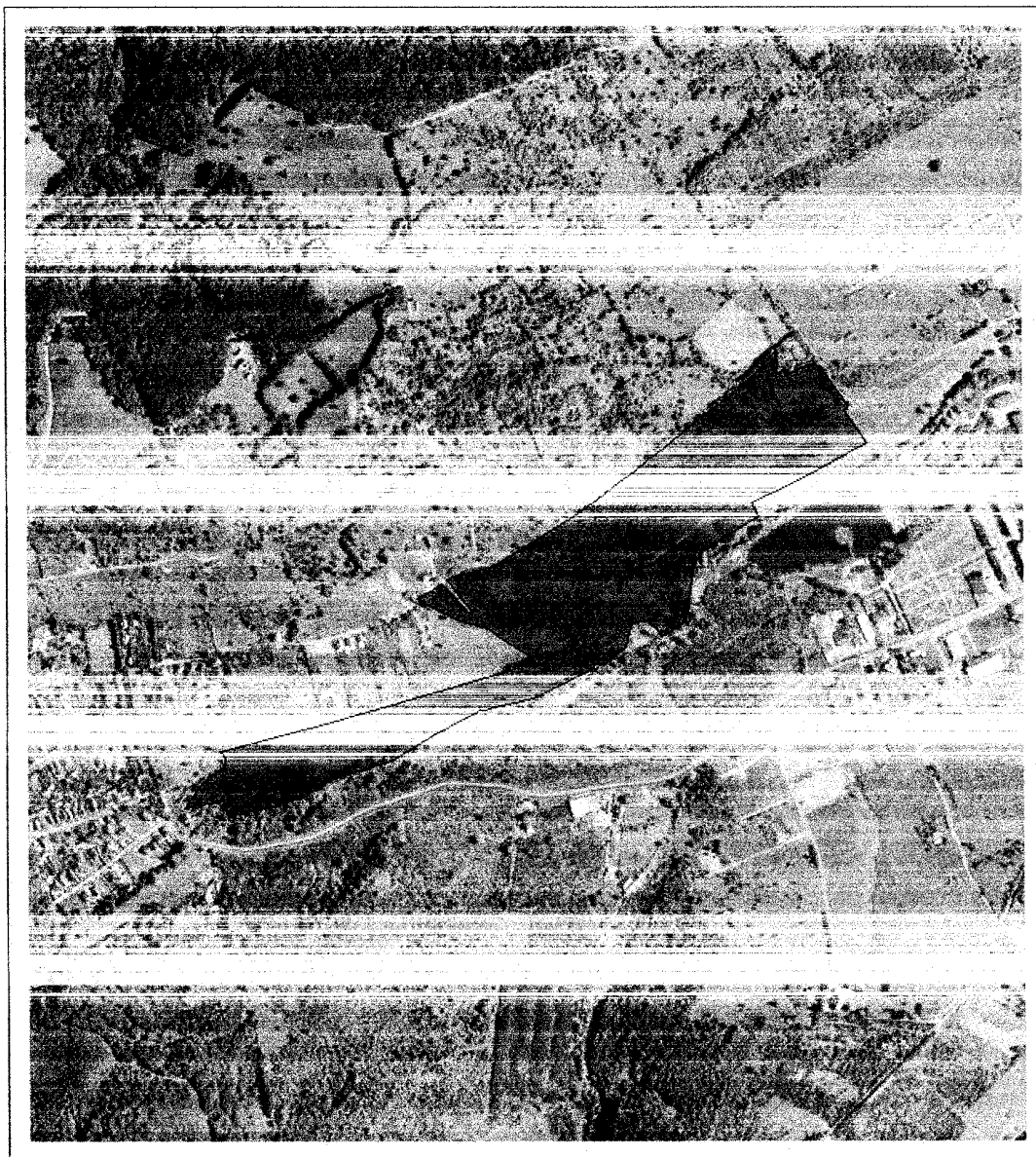


VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

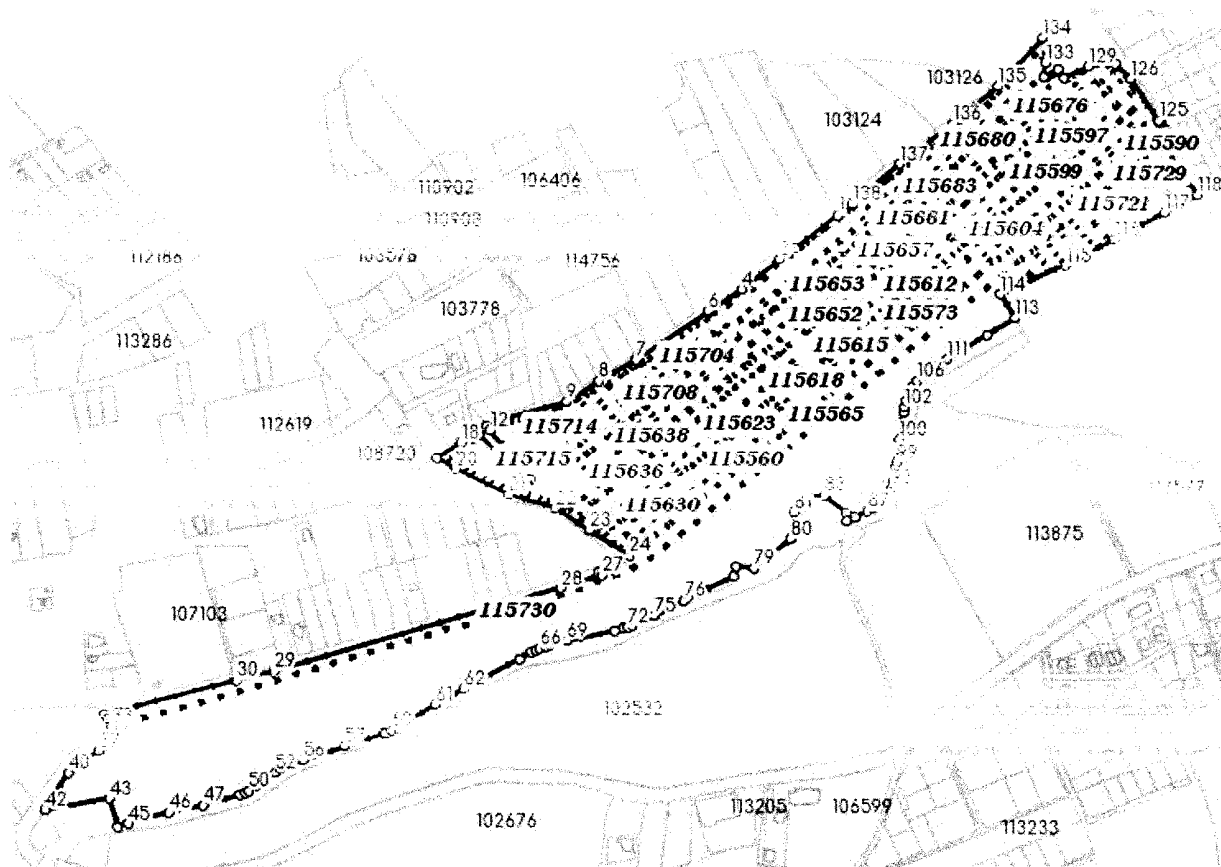


RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie



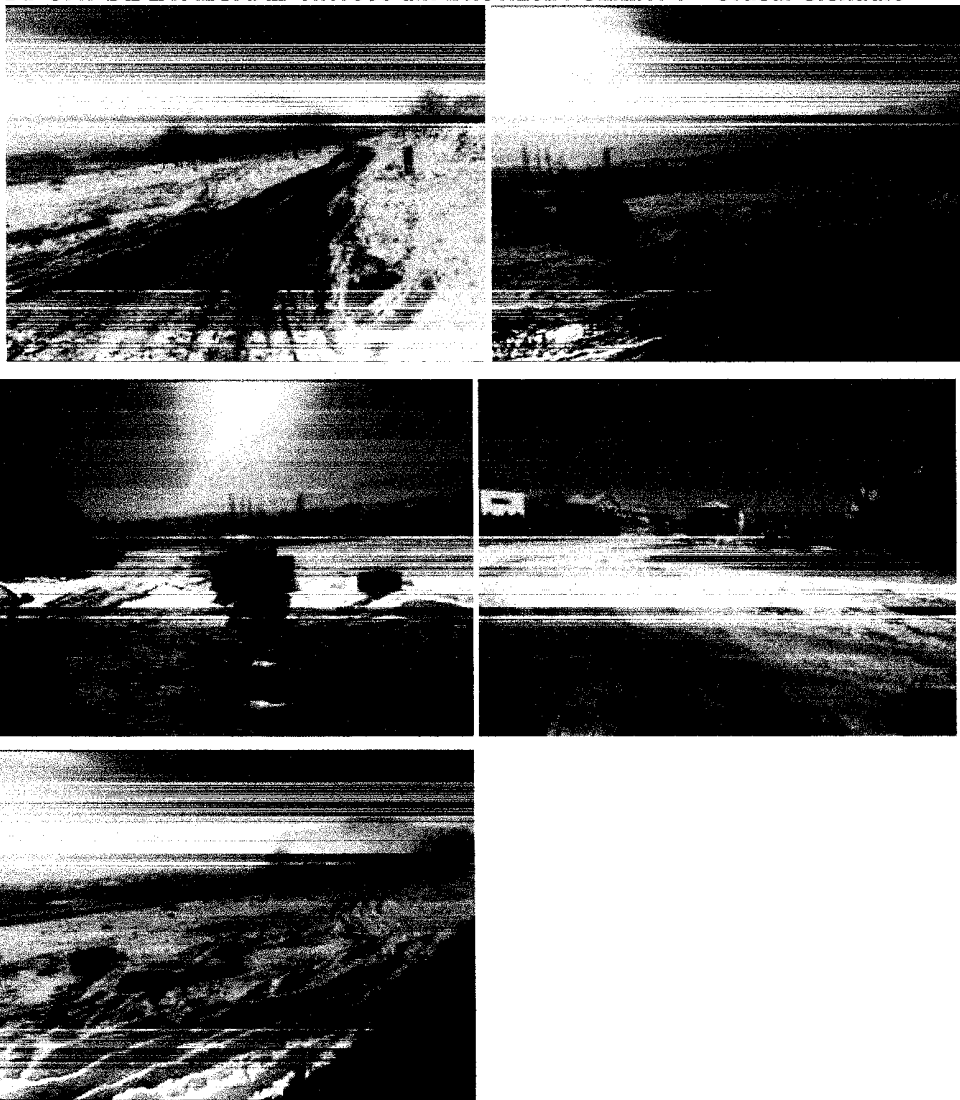
RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadiu

Documentele de proprietate si cadastru



FOTOGRAFII

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie



**Tabel cu imobilele terenuri propuse spre vanzare situate in orasul Cismadie pe strada Lunga
 FN PENTRU EVALUARE**

Nr. ord.	Descriere imobil	Număr cadastral nou	Suprafața din acte (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Categoria de folosință
1	Lot 1	115551	503	503	arabil
2	Lot 2	115552	511	511	arabil
3	Lot 3	115553	594	594	arabil
4	Lot 4	115554	595	595	arabil

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

5	Lot 5	115555	595	595	arabil
6	Lot 6	115556	595	595	arabil
7	Lot 7	115557	595	595	arabil
8	Lot 8	115558	595	595	arabil
9	Lot 9	115559	596	596	arabil
10	Lot 10	115560	596	596	arabil
11	Lot 11	115561	594	594	arabil
12	Lot 12	115562	592	592	arabil
13	Lot 13	115563	401	401	arabil
14	Lot 14	115564	429	429	arabil
15	Lot 15	115565	1051	1051	arabil
16	Lot 16	115566	1033	1033	arabil
17	Lot 17	115567	574	574	arabil
18	Lot 18	115568	573	573	arabil
19	Lot 19	115569	573	573	arabil
20	Lot 20	115570	572	572	arabil
21	Lot 21	115571	573	573	arabil
22	Lot 22	115572	574	574	arabil
23	Lot 23	115573	575	575	arabil
24	Lot 24	115574	406	406	arabil
25	Lot 25	115575	491	491	arabil
26	Lot 26	115576	761	761	arabil
27	Lot 27	115577	579	579	arabil
28	Lot 28	115578	580	580	arabil
29	Lot 29	115579	581	581	arabil
30	Lot 30	115580	582	582	arabil
31	Lot 31	115581	582	582	arabil
32	Lot 32	115582	576	576	arabil
33	Lot 33	115583	570	570	arabil
34	Lot 34	115584	562	562	arabil
35	Lot 35	115585	555	555	arabil
36	Lot 36	115586	548	548	arabil
37	Lot 37	115587	541	541	arabil
38	Lot 38	115588	533	533	arabil
39	Lot 39	115589	517	517	arabil
40	Lot 42	115592	419	419	arabil
41	Lot 43	115593	499	499	arabil
42	Lot 44	115594	561	561	arabil
43	Lot 45	115595	561	561	arabil
44	Lot 46	115596	561	561	arabil
45	Lot 47	115597	561	561	arabil
46	Lot 48	115598	561	561	arabil
47	Lot 49	115599	561	561	arabil
48	Lot 50	115600	561	561	arabil

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadie

49	Lot 51	115601	561	561	arabil
50	Lot 52	115602	561	561	arabil
51	Lot 53	115603	561	561	arabil
52	Lot 54	115604	561	561	arabil
53	Lot 55	115605	561	561	arabil
54	Lot 56	115606	561	561	arabil
55	Lot 61	115611	561	561	arabil
56	Lot 62	115612	561	561	arabil
57	Lot 63	115613	561	561	arabil
58	Lot 64	115614	561	561	arabil
59	Lot 65	115615	561	561	arabil
60	Lot 66	115616	561	561	arabil
61	Lot 67	115617	561	561	arabil
62	Lot 68	115618	1055	1055	arabil
63	Lot 69	115619	1055	1055	arabil
64	Lot 71	115621	413	413	arabil
65	Lot 72	115622	562	562	arabil
66	Lot 73	115623	561	561	arabil
67	Lot 74	115624	561	561	arabil
68	Lot 75	115625	561	561	arabil
69	Lot 76	115626	561	561	arabil
70	Lot 77	115627	561	561	arabil
71	Lot 78	115628	561	561	arabil
72	Lot 79	115629	561	561	arabil
73	Lot 80	115630	561	561	arabil
74	Lot 81	115631	561	561	arabil
75	Lot 82	115632	561	561	arabil
76	Lot 83	115633	698	698	arabil
77	Lot 84	115634	474	474	arabil
78	Lot 85	115635	466	466	arabil
79	Lot 86	115636	561	561	arabil
80	Lot 87	115637	561	561	arabil
81	Lot 88	115638	561	561	arabil
82	Lot 89	115639	561	561	arabil
83	Lot 90	115640	561	561	arabil
84	Lot 91	115641	561	561	arabil
85	Lot 92	115642	561	561	arabil
86	Lot 93	115643	561	561	arabil
87	Lot 96	115646	458	458	arabil
88	Lot 97	115647	425	425	arabil
89	Lot 98	115648	501	501	arabil
90	Lot 99	115649	501	501	arabil
91	Lot 100	115650	501	501	arabil
92	Lot 101	115651	501	501	arabil

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

93	Lot 102	115652	501	501	arabil
94	Lot 103	115653	501	501	arabil
95	Lot 104	115654	501	501	arabil
96	Lot 105	115655	501	501	arabil
97	Lot 106	115656	501	501	arabil
98	Lot 111	115661	501	501	arabil
99	Lot 112	115662	501	501	arabil
100	Lot 113	115663	501	501	arabil
101	Lot 114	115664	501	501	arabil
102	Lot 115	115665	501	501	arabil
103	Lot 116	115666	501	501	arabil
104	Lot 117	115667	501	501	arabil
105	Lot 118	115668	501	501	arabil
106	Lot 119	115669	501	501	arabil
107	Lot 120	115670	501	501	arabil
108	Lot 121	115671	501	501	arabil
109	Lot 122	115672	545	545	arabil
110	Lot 125	115675	656	656	arabil
111	Lot 126	115676	546	546	arabil
112	Lot 127	115677	508	508	arabil
113	Lot 128	115678	503	503	arabil
114	Lot 129	115679	506	506	arabil
115	Lot 130	115680	508	508	arabil
116	Lot 131	115681	511	511	arabil
117	Lot 132	115682	514	514	arabil
118	Lot 133	115683	516	516	arabil
119	Lot 134	115684	519	519	arabil
120	Lot 135	115685	522	522	arabil
121	Lot 140	115690	524	524	arabil
122	Lot 141	115691	527	527	arabil
123	Lot 142	115692	533	533	arabil
124	Lot 143	115693	540	540	arabil
125	Lot 144	115694	550	550	arabil
126	Lot 145	115695	564	564	arabil
127	Lot 146	115696	582	582	arabil
128	Lot 147	115697	598	598	arabil
129	Lot 148	115698	609	609	arabil
130	Lot 149	115699	517	517	arabil
131	Lot 150	115700	566	566	arabil
132	Lot 152	115702	436	436	arabil
133	Lot 153	115703	600	600	arabil
134	Lot 154	115704	619	619	arabil
135	Lot 155	115705	639	639	arabil
136	Lot 156	115706	672	672	arabil

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadiu

137	Lot 157	115707	710	710	arabil
138	Lot 158	115708	748	748	arabil
139	Lot 159	115709	788	788	arabil
140	Lot 160	115710	840	840	arabil
141	Lot 164	115714	456	456	arabil
142	Lot 167	115717	507	507	arabil
143	Lot 168	115718	522	522	arabil
144	Lot 169	115719	588	588	arabil
145	Lot 170	115720	651	651	arabil
146	Lot 171	115721	715	715	arabil
147	Lot 172	115722	777	777	arabil
148	Lot 173	115723	835	835	arabil
149	Lot 174	115724	893	893	arabil
150	Lot 175	115725	500	500	arabil
151	Lot 176	115726	500	500	arabil
152	Lot 177	115727	512	512	arabil
153	Lot 178	115728	784	784	arabil
154	Lot 179	115729	781	781	arabil

Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexa A Evaluare teren

NR. CF

114231 Nr. cad

115618

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		54,00	65,00	66,67
Data ofertării		Ianuarie 2024	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-10%		48,60	58,50	60,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		48,60	58,50	60,00
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		48,60	58,50	60,00
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		48,60	58,50	60,00
Localizare	Cisnădie -str.Lunga FN	Cisnădie-inferior	Cisnădie-superior	Cisnădie-superior
		5%	-10%	-10%
		2	-6	-6
Preț ajustat (Euro / mp)		51,03	52,65	54,00
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1.055,00	845	3.819	1.200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	2%	0%
		0	1,05	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		51,03	53,70	54,00

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadiu

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	in zona
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		51,03	53,70	54,00
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 31m	deschidere 9,4- superior	2 deschideri - superior	deschidere-24ml- superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-2%	-5%	-5%
		-1,02	-2,69	-2,70
Preț ajustat (Euro / mp)		50,01	51,02	51,30
Amenajare	Liber	liber	liber	liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		50,01	51,02	51,30
ajustare totală brută		3	10	9
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		6,4%	14,8%	13,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	50,01	50,01	51,02	51,30

Suprafata teren exclusiv = **1.055,00** mp
 Valoare lei/Euro = 4,9765
 Valoare teren exclusiv = 262560 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **262.600** LEI
 echivalent **52.800** EURO

Estimare deschidere

C1	C2	C3	ps
845	3.819	1.200	1.055,00
9,40	29	24	38
90	132	50	31
0,10	0,22	0,48	1,23

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este 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 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare negativa in cazul comparabilei B ,C , aceasta este situata in zona superioara proprietatii subiect , mai aproape de case si centrul orasului , pozitiva la comarabila A , centrul orasului;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari , ajustare pozitiva la comparabila B, aceasta avand suprafata mai mare este mai putin atractiva pe piata imobiliara-s-a aplicat tehnica interviului

Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele dispun de utilitati la distante aproximativ egale-tehnica interviului

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A,B,C acestea avand deschideri generoase dar si raport laturi superior cu al proprietatii subiect, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - ; nu s-au aplicat ajustari la comparabila , A,B ,C intrucat acestea sunt terenuri ,libere , neconstruite -tehnica interviului

Astfel valoare estimata a loturilor devine :

Nr. ord.	Descriere imobil	Număr cadastral nou	Suprafața din acte (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Categorია de folosință	Estimata/Mp)		Estimata/Lei	lot (parceta) euro
						lei/mp	euro/mp		
1	Lot 1	115551	503	503	arabil	248,87	50,10	125200	25200
2	Lot 2	115552	511	511	arabil	248,87	50,10	127200	25600
3	Lot 3	115553	594	594	arabil	248,87	50,10	147800	29800
4	Lot 4	115554	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
5	Lot 5	115555	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
6	Lot 6	115556	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
7	Lot 7	115557	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
8	Lot 8	115558	595	595	arabil	248,87	50,10	148100	29800
9	Lot 9	115559	596	596	arabil	248,87	50,10	148300	29900
10	Lot 10	115560	596	596	arabil	248,87	50,10	148300	29900
11	Lot 11	115561	594	594	arabil	248,87	50,10	147800	29800
12	Lot 12	115562	592	592	arabil	248,87	50,10	147300	29700
13	Lot 13	115563	401	401	arabil	248,87	50,10	99800	20100
14	Lot 14	115564	429	429	arabil	248,87	50,10	106800	21500
15	Lot 15	115565	1051	1051	arabil	248,87	50,10	261600	52700
16	Lot 16	115566	1033	1033	arabil	248,87	50,10	257100	51800
17	Lot 17	115567	574	574	arabil	248,87	50,10	142900	28800
18	Lot 18	115568	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
19	Lot 19	115569	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
20	Lot 20	115570	572	572	arabil	248,87	50,10	142400	28700
21	Lot 21	115571	573	573	arabil	248,87	50,10	142600	28700
22	Lot 22	115572	574	574	arabil	248,87	50,10	142900	28800
23	Lot 23	115573	575	575	arabil	248,87	50,10	143100	28800
24	Lot 24	115574	406	406	arabil	248,87	50,10	101000	20300
25	Lot 25	115575	491	491	arabil	248,87	50,10	122200	24600

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

26	Lot 26	115576	761	761	arabil	248,87	50,10	189400	38100
27	Lot 27	115577	579	579	arabil	248,87	50,10	144100	29000
28	Lot 28	115578	580	580	arabil	248,87	50,10	144300	29100
29	Lot 29	115579	581	581	arabil	248,87	50,10	144600	29100
30	Lot 30	115580	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
31	Lot 31	115581	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
32	Lot 32	115582	576	576	arabil	248,87	50,10	143300	28900
33	Lot 33	115583	570	570	arabil	248,87	50,10	141900	28600
34	Lot 34	115584	562	562	arabil	248,87	50,10	139900	28200
35	Lot 35	115585	555	555	arabil	248,87	50,10	138100	27800
36	Lot 36	115586	548	548	arabil	248,87	50,10	136400	27500
37	Lot 37	115587	541	541	arabil	248,87	50,10	134600	27100
38	Lot 38	115588	533	533	arabil	248,87	50,10	132600	26700
39	Lot 39	115589	517	517	arabil	248,87	50,10	128700	25900
40	Lot 42	115592	419	419	arabil	248,87	50,10	104300	21000
41	Lot 43	115593	499	499	arabil	248,87	50,10	124200	25000
42	Lot 44	115594	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
43	Lot 45	115595	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
44	Lot 46	115596	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
45	Lot 47	115597	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
46	Lot 48	115598	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
47	Lot 49	115599	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
48	Lot 50	115600	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
49	Lot 51	115601	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
50	Lot 52	115602	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

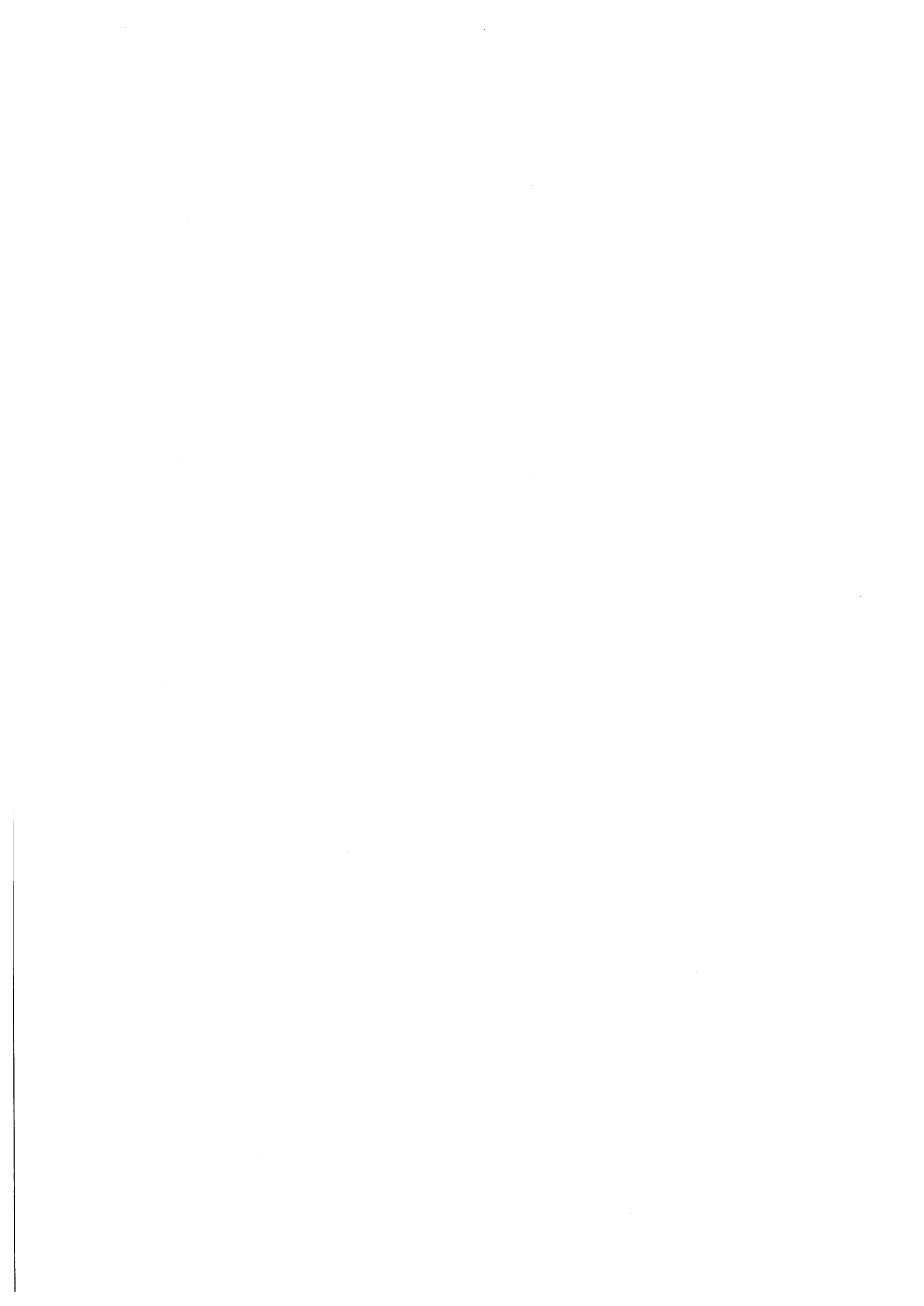
51	Lot 53	115603	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
52	Lot 54	115604	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
53	Lot 55	115605	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
54	Lot 56	115606	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
55	Lot 61	115611	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
56	Lot 62	115612	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
57	Lot 63	115613	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
58	Lot 64	115614	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
59	Lot 65	115615	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
60	Lot 66	115616	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
61	Lot 67	115617	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
62	Lot 68	115618	1055	1055	arabil	248,87	50,10	262600	52900
63	Lot 69	115619	1055	1055	arabil	248,87	50,10	262600	52900
64	Lot 71	115621	413	413	arabil	248,87	50,10	102800	20700
65	Lot 72	115622	562	562	arabil	248,87	50,10	139900	28200
66	Lot 73	115623	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
67	Lot 74	115624	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
68	Lot 75	115625	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
69	Lot 76	115626	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
70	Lot 77	115627	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
71	Lot 78	115628	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
72	Lot 79	115629	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
73	Lot 80	115630	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
74	Lot 81	115631	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
75	Lot 82	115632	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

76	Lot 83	115633	698	698	arabil	248,87	50,10	173700	35000
77	Lot 84	115634	474	474	arabil	248,87	50,10	118000	23700
78	Lot 85	115635	466	466	arabil	248,87	50,10	116000	23300
79	Lot 86	115636	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
80	Lot 87	115637	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
81	Lot 88	115638	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
82	Lot 89	115639	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
83	Lot 90	115640	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
84	Lot 91	115641	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
85	Lot 92	115642	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
86	Lot 93	115643	561	561	arabil	248,87	50,10	139600	28100
87	Lot 96	115646	458	458	arabil	248,87	50,10	114000	22900
88	Lot 97	115647	425	425	arabil	248,87	50,10	105800	21300
89	Lot 98	115648	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
90	Lot 99	115649	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
91	Lot 100	115650	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
92	Lot 101	115651	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
93	Lot 102	115652	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
94	Lot 103	115653	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
95	Lot 104	115654	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
96	Lot 105	115655	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
97	Lot 106	115656	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
98	Lot 111	115661	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
99	Lot 112	115662	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
100	Lot 113	115663	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie

101	Lot 114	115664	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
102	Lot 115	115665	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
103	Lot 116	115666	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
104	Lot 117	115667	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
105	Lot 118	115668	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
106	Lot 119	115669	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
107	Lot 120	115670	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
108	Lot 121	115671	501	501	arabil	248,87	50,10	124700	25100
109	Lot 122	115672	545	545	arabil	248,87	50,10	135600	27300
110	Lot 125	115675	656	656	arabil	248,87	50,10	163300	32900
111	Lot 126	115676	546	546	arabil	248,87	50,10	135900	27400
112	Lot 127	115677	508	508	arabil	248,87	50,10	126400	25500
113	Lot 128	115678	503	503	arabil	248,87	50,10	125200	25200
114	Lot 129	115679	506	506	arabil	248,87	50,10	125900	25400
115	Lot 130	115680	508	508	arabil	248,87	50,10	126400	25500
116	Lot 131	115681	511	511	arabil	248,87	50,10	127200	25600
117	Lot 132	115682	514	514	arabil	248,87	50,10	127900	25800
118	Lot 133	115683	516	516	arabil	248,87	50,10	128400	25900
119	Lot 134	115684	519	519	arabil	248,87	50,10	129200	26000
120	Lot 135	115685	522	522	arabil	248,87	50,10	129900	26200
121	Lot 140	115690	524	524	arabil	248,87	50,10	130400	26300
122	Lot 141	115691	527	527	arabil	248,87	50,10	131200	26400
123	Lot 142	115692	533	533	arabil	248,87	50,10	132600	26700
124	Lot 143	115693	540	540	arabil	248,87	50,10	134400	27100
125	Lot 144	115694	550	550	arabil	248,87	50,10	136900	27600



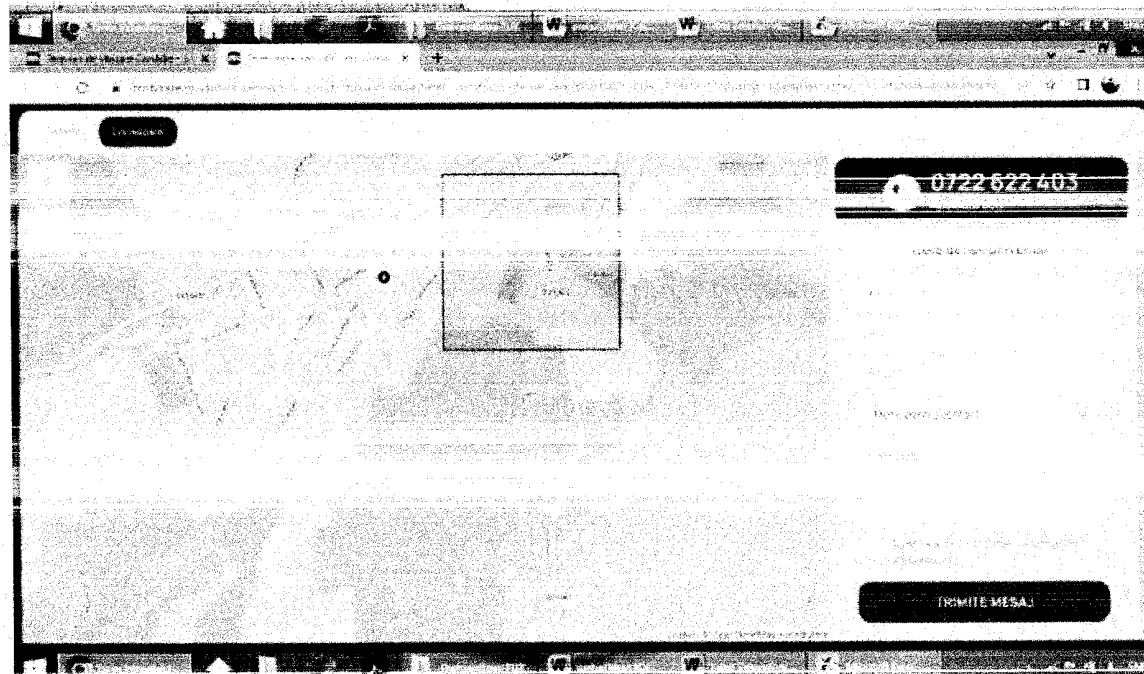
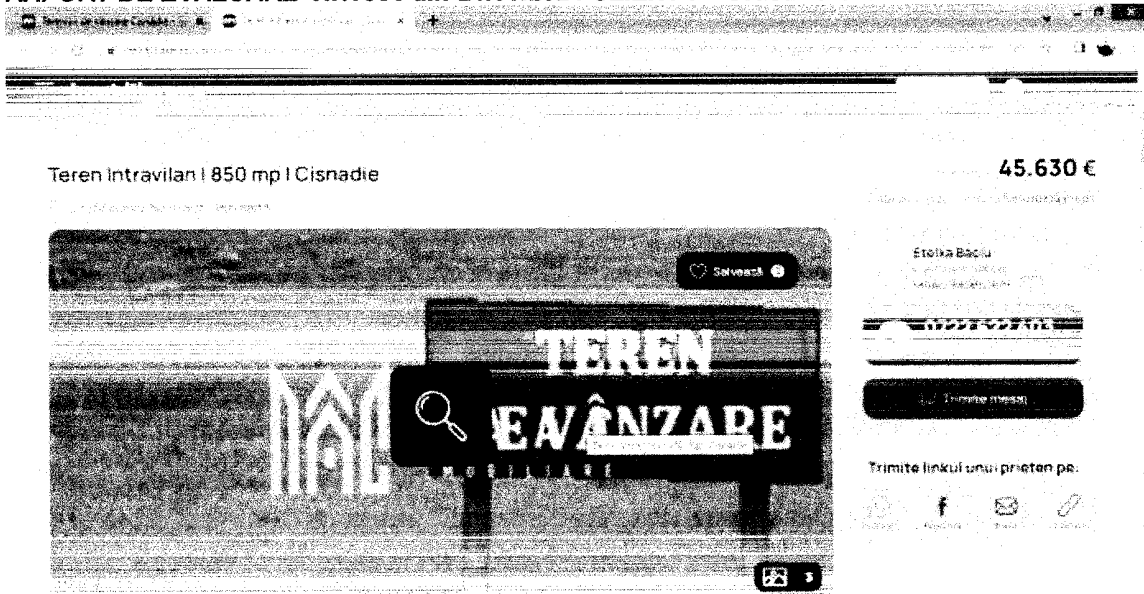
RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie

126	Lot 145	115695	564	564	arabil	248,87	50,10	140400	28300
127	Lot 146	115696	582	582	arabil	248,87	50,10	144800	29200
128	Lot 147	115697	598	598	arabil	248,87	50,10	148800	30000
129	Lot 148	115698	609	609	arabil	248,87	50,10	151600	30500
130	Lot 149	115699	517	517	arabil	248,87	50,10	128700	25900
131	Lot 150	115700	566	566	arabil	248,87	50,10	140900	28400
132	Lot 152	115702	436	436	arabil	248,87	50,10	108500	21800
133	Lot 153	115703	600	600	arabil	248,87	50,10	149300	30100
134	Lot 154	115704	619	619	arabil	248,87	50,10	154100	31000
135	Lot 155	115705	639	639	arabil	248,87	50,10	159000	32000
136	Lot 156	115706	672	672	arabil	248,87	50,10	167200	33700
137	Lot 157	115707	710	710	arabil	248,87	50,10	176700	35600
138	Lot 158	115708	748	748	arabil	248,87	50,10	186200	37500
139	Lot 159	115709	788	788	arabil	248,87	50,10	196100	39500
140	Lot 160	115710	840	840	arabil	248,87	50,10	209100	42100
141	Lot 164	115714	456	456	arabil	248,87	50,10	113500	22800
142	Lot 167	115717	507	507	arabil	248,87	50,10	126200	25400
143	Lot 168	115718	522	522	arabil	248,87	50,10	129900	26200
144	Lot 169	115719	588	588	arabil	248,87	50,10	146300	29500
145	Lot 170	115720	651	651	arabil	248,87	50,10	162000	32600
146	Lot 171	115721	715	715	arabil	248,87	50,10	177900	35800
147	Lot 172	115722	777	777	arabil	248,87	50,10	193400	38900
148	Lot 173	115723	835	835	arabil	248,87	50,10	207800	41800
149	Lot 174	115724	893	893	arabil	248,87	50,10	222200	44700
150	Lot 175	115725	500	500	arabil	248,87	50,10	124400	25100
151	Lot 176	115726	500	500	arabil	248,87	50,10	124400	25100
152	Lot 177	115727	512	512	arabil	248,87	50,10	127400	25700
153	Lot 178	115728	784	784	arabil	248,87	50,10	195100	39300
154	Lot 179	115729	781	781	arabil	248,87	50,10	194400	39100
			88252					21963300	4422600

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cismadie



Terenul este cu doua fronturi stradale in suprafata de 850 mp:

- Adancime 78.78/68.08 m
- Regim de inaltime P sau P+2 NIVELURI

Toate utilitatile sunt la granita terenului. Nu necesita PUZ. Deschidere la 2 strazi, posibilitate de extindere pana la 3.500 mp.

Terenul este situat intr-o zona cu interes si potential maxim, pretabil pentru o dezvoltare imobiliara. Merita vizualizat.

Pentru mai multe detalii, precizati telefonic ca ati vazut anuntul ID: CP1663436

RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnadia

Specificatii	
Suprafata teren	850 mp
Tip teren	teran constructii
Suprafata constructii	100 mp
Suprafata utila	100 mp
Numar camere	2
Suprafata teren constructii	94 m

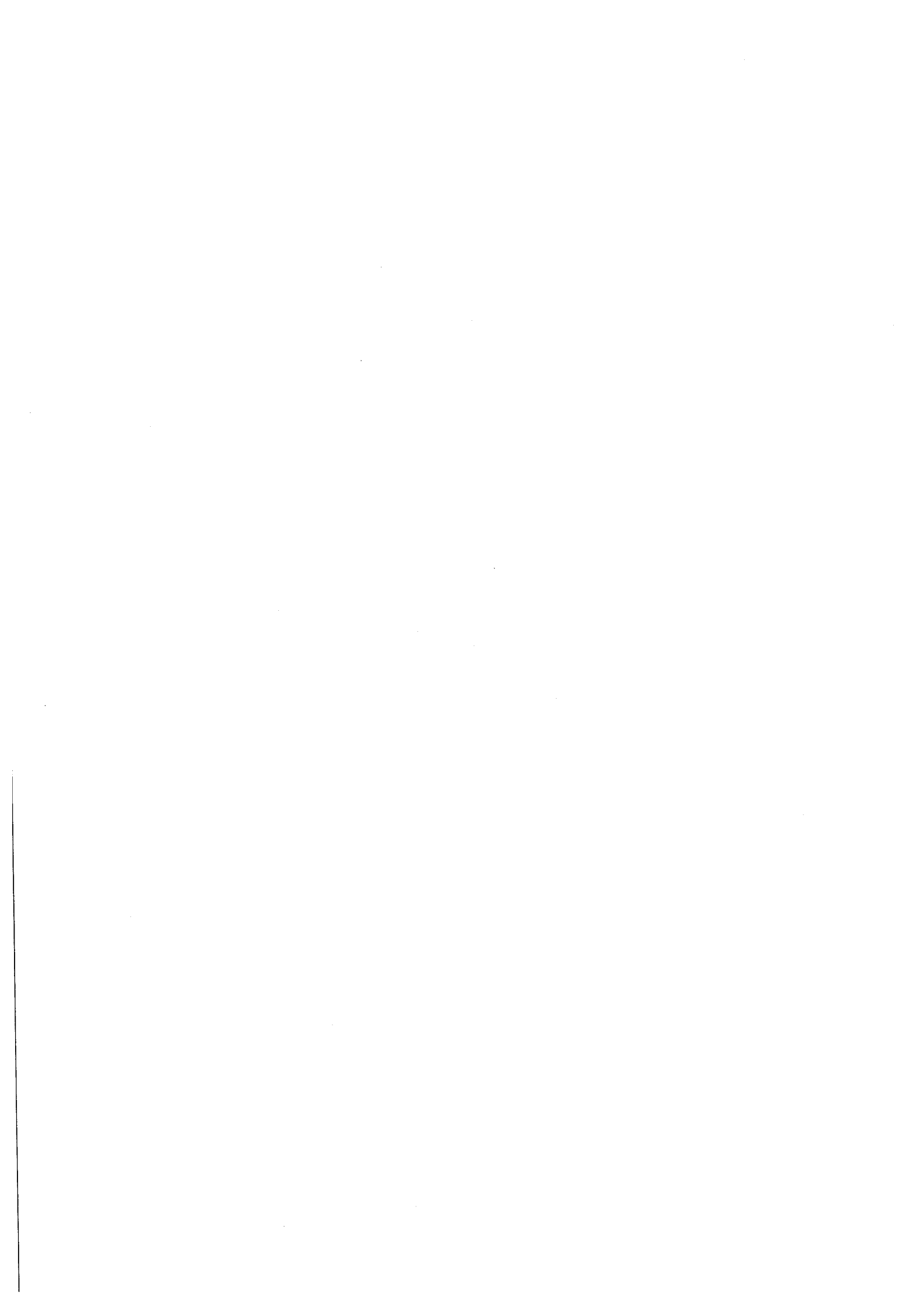
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnadia/teren-constructii-de-vanzare-XCSH302E?lista=309079381&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4189190916>

Comparabila B

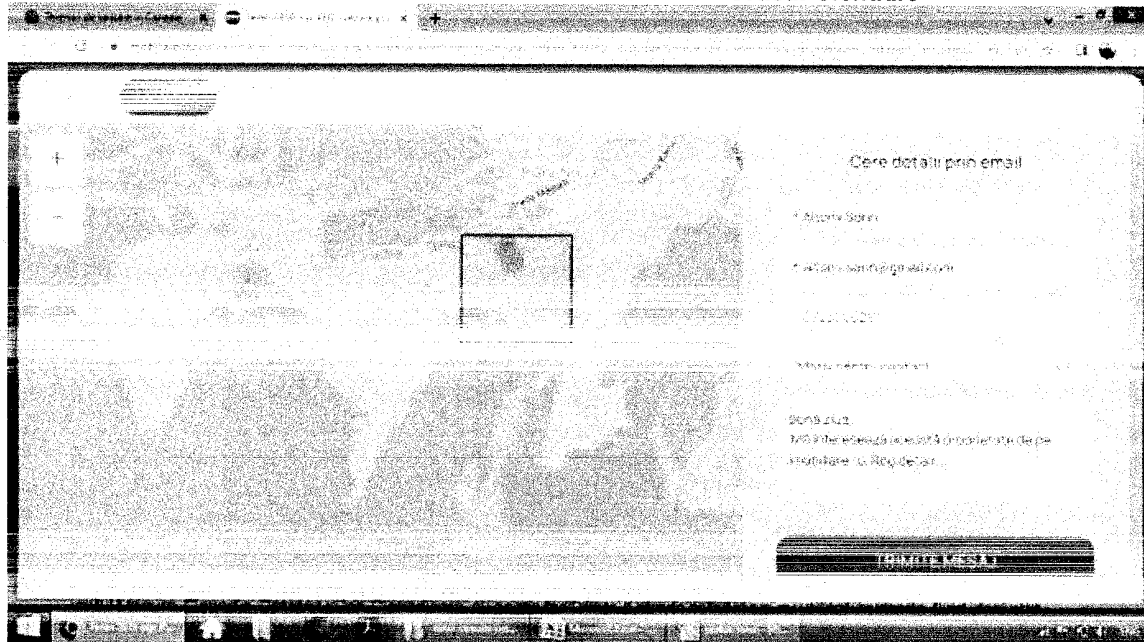
Teren 3819 mp, PUZ, vedere panoramica, Livezii - Cisnadia

248.235 €

PALTINUL



RAPORT DE EVALUARE Nr.1856 din 24.01.2024 CLIENT : Orasul Cisnădie



AMPLASAMENT: Terenul se afla pe strada Livezii, o zona foarte linistita in mijlocul naturii, cu vedere panoramica spre Muntii Fagaras, varful Magura, Cisnădie, Cetatea si loc. Cisnădioara, cu acces facil dintr-o strada asfaltata si cu utilitati la strada, fiind ideal atat pentru constructia unui ansamblu de locuinte dar si pentru case individuale.

DESCRIERE: Terenul are o suprafata de aprox. 3819 mp, format din 2 parcele una cu deschidere la strada de aprox. 29 m la strada Livezii, asfaltata, iar adancimea de aprox. 60 metri cu o suprafata de aprox. 2070 mp.

ALTE DETALII: PUZ-ul a fost eliberat recent, iar terenul este pretabil pentru case individuale, cuplate sau insiruite, POT 45%, CUT 0.9 - 1.3. Curentul si gazul se afla pe strada Livezii, la limita parcelei, iar apa si canalul se afla la aproximativ 200m.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/cisnădie/teren-constructii-de-vanzare-X7MN13020?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cisnădie&utm_term=248235-0-3819

Comparabila C

